



Fiducie de placement immobilier Granite

Notice annuelle

Le 26 février 2025

## TABLE DES MATIÈRES

|   |    |  |     |
|---|----|--|-----|
| GÉNÉRALITÉS .....   | 3  | Droit de rachat des parts .....  | 78  |
| Date de l'information .....   | 3  | Assemblées des porteurs de parts .....   | 80  |
| Note concernant l'information financière .....  | 3  | Propositions des porteurs de parts .....   | 81  |
| Mesures de rendement et ratios non conformes aux PCGR .....   | 4  | Dispositions en matière de préavis .....   | 82  |
| ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....   | 5  | Restrictions sur la propriété de parts par des non-résidents .....                           | 83  |
| GLOSSAIRE .....   | 7  | Modification de la déclaration de fiducie .....  | 84  |
| STRUCTURE DE L'ENTREPRISE .....   | 14 | Ratification des modifications apportées à la déclaration de fiducie .....                   | 85  |
| FPI Granite .....   | 14 | Recours des porteurs de parts .....  | 86  |
| Granite, commandité .....   | 14 | Durée de FPI Granite .....   | 87  |
| Granite, société en commandite .....  | 14 | Offres d'acquisition .....   | 88  |
| Structure organisationnelle et filiales .....   | 15 | Information et rapports .....  | 88  |
| ÉVOLUTION GÉNÉRALE DE L'ENTREPRISE .....  | 17 | Dispositions en matière de conflits d'intérêts .....   | 88  |
| APERÇU DE L'ENTREPRISE .....  | 23 | FACILITÉ DE CRÉDIT ET DETTES .....   | 89  |
| Immeubles productifs de revenu .....  | 24 | Facilité de crédit .....   | 89  |
| Catégories d'immeuble .....   | 26 | Prêts à terme .....  | 90  |
| Profil du portefeuille immobilier de Granite .....  | 28 | Débentures .....   | 91  |
| Calendrier d'expirations des baux .....   | 29 | Notation de crédit .....   | 93  |
| Sommaire des échéances des baux .....   | 30 | POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS ET DE DIVIDENDES .....                                 | 94  |
| Principaux marchés où Granite exerce des activités .....  | 32 | Politique en matière de distributions de FPI Granite .....                                   | 94  |
| Projets d'aménagement, d'agrandissement et d'amélioration .....   | 37 | Distributions de FPI Granite .....   | 95  |
| Opérations de change .....  | 37 | MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES .....  | 95  |
| Ententes de location .....  | 37 | Cours et volume des opérations .....   | 95  |
| Réglementation gouvernementale .....  | 39 | FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE GRANITE .....  | 96  |
| Employés .....  | 39 | Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions .....                            | 103 |
| Magna, principal locataire de Granite .....   | 39 | Conflits d'intérêts éventuels .....  | 104 |
| PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, DE GOUVERNANCE ET DE RÉSILIENCE (« PRINCIPES ESG+R ») .....        | 40 | COMITÉ D'AUDIT .....   | 105 |
| LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION DE GRANITE .....            | 48 | Composition du comité d'audit .....  | 105 |
| Lignes directrices en matière d'investissement de la FPI .....  | 48 | Politiques et procédures préalables à l'approbation .....                                    | 105 |
| Politiques d'exploitation .....   | 49 | Règles du comité d'audit .....   | 105 |
| Modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation ..... | 50 | Honoraires d'audit .....   | 105 |
| FACTEURS DE RISQUE .....  | 50 | MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES ..... | 106 |
| Risques liés à l'entreprise de Granite .....  | 51 | AUDITEURS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS .....              | 106 |
| Risques liés à la fiscalité .....   | 63 | LITIGES .....  | 106 |
| Risques liés aux parts .....  | 67 | CONTRATS IMPORTANTS .....  | 107 |
| Risques liés aux Débentures .....   | 71 | Contrats dans le cadre de l'arrangement de 2011 .....  | 107 |
| DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS .....   | 73 | Autres contrats importants .....   | 107 |
| Répartition et émission de parts .....  | 74 | RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES .....   | 108 |
| Transfert des parts .....   | 74 | ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT DE FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER GRANITE .....           | A-1 |
| Achats de parts .....   | 74 |  |     |
| Fiduciaires .....   | 75 |  |     |

## GÉNÉRALITÉS

---

La présente notice annuelle contient des renseignements relatifs à Fiducie de placement immobilier Granite et à ses filiales. Dans la présente notice annuelle, sauf indication contraire ou à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les mots « nous », « notre », « nos » et « Granite » désignent Fiducie de placement immobilier Granite et ses filiales.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2024, Granite a réalisé un plan d'arrangement approuvé par les tribunaux en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) (l'« arrangement de 2024 ») afin de remplacer son ancienne structure d'unités agrafées par une structure de parts de FPI classique.

En conséquence de l'arrangement de 2024 et immédiatement après celui-ci, chaque porteur de parts détenait un nombre de parts correspondant au nombre d'unités agrafées qu'il détenait avant la réalisation de l'arrangement de 2024, et Granite, commandité est devenue une filiale en propriété exclusive de FPI Granite. Après la réalisation de l'arrangement de 2024, Granite, commandité a cessé d'être un émetteur assujéti aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. Pour en savoir plus, voir « Évolution générale de l'entreprise – 2024 ».

Le 3 octobre 2024, les unités agrafées ont été radiées de la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et de la New York Stock Exchange (la « NYSE »), et les parts ont commencé à être négociées à la TSX et à la NYSE sous les mêmes symboles boursiers, soit « GRT.UN » et « GRP.U », respectivement.

Dans la présente notice annuelle, pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2024, les « parts » s'entendent des « unités agrafées » et les « porteurs de parts » s'entendent des porteurs d'unités agrafées.

### **Date de l'information**

À moins d'indication contraire, l'information donnée dans la présente notice annuelle est en date du 31 décembre 2024.

### **Note concernant l'information financière**

L'information financière de FPI Granite est présentée sur une base combinée et consolidée. Les états financiers combinés consolidés présentent les actifs, les passifs et les résultats combinés de FPI Granite et de Granite, commandité ainsi que de leurs filiales pour les périodes et aux dates allant jusqu'au 30 septembre 2024, dernier jour avant que Granite, commandité ne devienne une filiale en propriété exclusive de FPI Granite. Après la réalisation de l'arrangement de 2024, Granite, commandité est devenue une filiale en propriété exclusive de FPI Granite. Les états financiers combinés consolidés pour les périodes et aux dates commençant à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024 présentent les actifs, les passifs et les résultats de FPI Granite et de ses filiales.

Sauf indication contraire, les données financières incluses dans la présente notice annuelle ont été préparées conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board. La présente notice annuelle devrait être lue en parallèle avec les états financiers combinés consolidés, les notes annexes et le rapport de gestion, qui figurent tous dans le rapport annuel 2024 de Granite et peuvent être consultés sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca). Granite désigne le dollar canadien au moyen du terme « dollars » et du symbole « \$ », le dollar américain au moyen du terme « dollars américains » et du symbole « \$ US » et l'euro au moyen du symbole « € ». Granite publie ses états financiers en dollars canadiens.

## Mesures de rendement et ratios non conformes aux PCGR

En plus d'utiliser les mesures financières établies conformément aux normes IFRS de comptabilité, Granite utilise également certaines mesures de rendement et certains ratios non conformes aux PCGR dans la gestion de ses activités afin de mesurer le rendement financier et opérationnel ainsi que pour prendre des décisions en matière de répartition du capital et à des fins d'évaluation. Granite estime que le fait de fournir ces mesures à titre de supplément aux résultats selon les normes IFRS de comptabilité aide les investisseurs à évaluer le rendement global des activités de Granite. Ces mesures de rendement et ces ratios non conformes aux PCGR comprennent le total de la dette, la dette nette et le ratio de levier financier net.

Le total de la dette est une mesure de rendement non conforme aux PCGR et correspond à la somme de toutes les dettes à court terme et les dettes à long terme, de la juste valeur de la valeur de marché nette des dérivés et des obligations locatives, telles qu'elles sont présentées dans les états financiers combinés consolidés. La dette nette est calculée en soustrayant la trésorerie et les équivalents de trésorerie du total de la dette. Granite est d'avis qu'il est utile de tenir compte des dérivés et des obligations locatives dans le cadre de la surveillance des niveaux de la dette de Granite.

Le ratio de levier financier net est un ratio non conforme aux PCGR que Granite estime utile pour évaluer le degré de levier financier, la capacité d'emprunt et la santé relative du bilan de Granite. Le ratio de levier financier net correspond à la dette nette (une mesure de rendement non conforme aux PCGR) divisée par la juste valeur des immeubles de placement (à l'exclusion des actifs destinés à la vente).

Les lecteurs sont priés de noter que le total de la dette, la dette nette et le ratio de levier financier net n'ont pas de signification normalisée prescrite par les normes IFRS de comptabilité et qu'ils ne doivent donc pas être interprétés comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou de toute autre mesure calculée conformément aux normes IFRS de comptabilité. De plus, comme ces mesures n'ont pas de signification normalisée prescrite par les normes IFRS de comptabilité, elles pourraient ne pas être comparables à des mesures portant des noms semblables présentées par d'autres émetteurs assujettis.

Le total de la dette, la dette nette et le ratio de levier financier net sont calculés conformément aux états financiers combinés consolidés audités au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date comme suit :

| <b>Au 31 décembre 2024</b>                            |                | <b>(en millions)</b> |
|---|----------------|----------------------|
| Dette non garantie, montant net .....                 |                | <b>3 078,5 \$</b>    |
| Dérivés, montant net <sup>(1)</sup> .....             |                | <b>(25,1)</b>        |
| Obligations locatives.....                            |                | <b>34,4</b>          |
| <b>Total de la dette .....</b>                        |                | <b>3 087,8 \$</b>    |
| Moins : trésorerie et équivalents de trésorerie ..... |                | <b>126,2</b>         |
| <b>Dette nette .....</b>                              | <b>[A]</b>     | <b>2 961,6 \$</b>    |
| Immeubles de placement.....                           | <b>[B]</b>     | <b>9 397,3 \$</b>    |
| <b>Ratio de levier financier net .....</b>            | <b>[A]/[B]</b> | <b>32 %</b>          |

<sup>(1)</sup> L'actif et le passif liés aux dérivés ont été déduits du solde.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

---

La présente notice annuelle et les documents intégrés par renvoi aux présentes contiennent des énoncés qui, dans la mesure où ils ne sont pas des faits historiques, constituent des « énoncés prospectifs » ou de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, notamment la *Securities Act of 1933* des États-Unis, en sa version modifiée, la *Securities Exchange Act of 1934* des États-Unis, en sa version modifiée, et les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Les énoncés prospectifs et l'information prospective peuvent porter sur les projets, les buts, les stratégies, les intentions, les croyances, les estimations, les coûts, les objectifs, la structure du capital, le coût en capital, les locataires, les incidences fiscales, le rendement économique ou les attentes futurs de Granite, ou les hypothèses qui sont sous-jacentes à l'un ou l'autre des éléments qui précèdent. Les mots tels que « perspectives », « pouvoir », « vraisemblable », « s'attendre à », « prévoir », « croire », « avoir l'intention de », « prévoir », « objectif », « stratégie », « projeter », « estimer », « chercher à » et des expressions similaires et l'emploi du futur ou du conditionnel sont utilisés afin de dénoter des énoncés prospectifs et de l'information prospective. Les énoncés prospectifs et l'information prospective ne doivent pas être lus comme étant des garanties d'événements, de rendements ou de résultats futurs, et ils ne seront pas nécessairement des indications exactes du fait que ce rendement futur sera ou non atteint, ou des moments auxquels il pourrait l'être. On ne doit pas se fier indûment à ces énoncés. Il n'est pas certain que les attentes de Granite à l'égard de diverses questions, notamment les suivantes, se concrétiseront en temps opportun et qu'elles auront l'incidence prévue ou qu'elles se concrétiseront tout simplement : la capacité de Granite d'assurer la stabilité et la croissance des flux de trésorerie et à créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts; la capacité de Granite de poursuivre son programme relatif aux principes ESG+R et les cibles et objectifs connexes; le développement, la diversification et la qualité du portefeuille immobilier de Granite, y compris l'acquisition d'immeubles dans de nouveaux marchés; la réduction de l'exposition de Granite à Magna et aux immeubles à vocation particulière; la capacité de Granite de mettre en œuvre son plan stratégique et de concrétiser ses priorités en 2025; les fluctuations des taux de change et leurs effets sur les produits, les frais, les flux de trésorerie, les actifs et les passifs de Granite; la capacité de Granite de redéployer de manière stratégique le produit tiré des immeubles récemment vendus et des initiatives de financement; la capacité de Granite de trouver et d'intégrer des occasions d'acquisition, de coentreprise et d'aménagement et d'affecter de manière stratégique le produit tiré des immeubles récemment vendus et des initiatives de financement; la capacité de Granite d'accélérer sa croissance et de réaliser ses stratégies commerciales à court et à long terme; la capacité de Granite de renouveler les baux immobiliers à leur expiration; la capacité de Granite d'optimiser son bilan; la capacité de Granite d'augmenter son ratio d'endettement; la capacité de Granite de compenser des intérêts ou de réaliser des économies d'intérêts se rapportant aux prêts à terme ou aux Débentures (au sens donné à chacun de ces termes ci-après); le montant prévu des distributions et l'augmentation des distributions, y compris les augmentations prévues; les estimations concernant les immeubles à aménager et les projets d'agrandissement de Granite, notamment la superficie de la construction, le total des coûts de construction et le total des coûts; la capacité de Granite d'obtenir des certifications en matière de durabilité ou d'autres certifications pour l'un ou l'autre de ses immeubles; la capacité de Granite de générer une capacité solaire maximale à ses immeubles; et les effets des poursuites judiciaires sur Granite. Les énoncés prospectifs et l'information prospective sont fondés sur les renseignements disponibles aux moments où ils sont formulés et/ou sur des hypothèses et des analyses faites de bonne foi par la direction à la lumière de la perception de Granite à l'égard des tendances historiques, des conditions actuelles et des faits nouveaux prévus, ainsi que d'autres facteurs que la direction estime appropriés dans les circonstances. Les énoncés prospectifs et l'information prospective sont assujettis à des risques,

à des incertitudes et à d'autres facteurs imprévisibles, connus ou inconnus, dont un grand nombre sont indépendants de la volonté de Granite, qui pourraient faire en sorte que les faits ou les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont formulés dans ces énoncés prospectifs et cette information prospective. Parmi les facteurs importants qui pourraient entraîner ces différences, mentionnons notamment les risques de changements aux lois et aux conventions sur la fiscalité et autres pouvant toucher de façon défavorable le statut de fiducie de fonds commun de placement de FPI Granite aux termes de la Loi de l'impôt, ou le taux d'imposition effectif dans les autres territoires où Granite exerce des activités; les risques liés à l'invasion de l'Ukraine par la Russie en 2022 qui pourraient avoir une incidence défavorable sur les activités et le rendement financier de Granite; les conditions de l'économie, des marchés et de la concurrence et d'autres risques qui peuvent avoir une incidence défavorable sur la capacité de Granite de développer ou de diversifier son portefeuille immobilier, de disposer d'actifs secondaires selon des modalités satisfaisantes et de payer le montant prévu des distributions; et les risques énoncés dans la rubrique intitulée « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle, qu'on conseille fortement aux investisseurs de lire. La rubrique intitulée « Facteurs de risque » contient également des renseignements à l'égard des facteurs ou des hypothèses importants sous-jacents à ces énoncés prospectifs et à cette information financière. Les énoncés prospectifs et l'information financière ne valent qu'à la date où ils sont faits et, sauf indication contraire requise par les lois sur les valeurs mobilières applicables, Granite rejette expressément toute intention et engagement de mettre à jour ou de réviser les énoncés prospectifs ou l'information financière contenus dans la présente notice annuelle afin qu'ils reflètent des renseignements, des faits ou des circonstances ultérieures ou autrement.

## GLOSSAIRE

---

« acte de 2021 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débentures 2028.

« acte de 2023 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débentures avril 2029.

« acte de 2025 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débentures 2026.

« actes de fiducie » désigne, collectivement, le premier acte de 2020, le deuxième acte de 2020, l'acte de 2021, l'acte de 2023, le premier acte de 2024, le deuxième acte de 2024 et l'acte de 2025.

« actifs pour le rachat de parts » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat des parts ».

« action de commandité » désigne une action ordinaire de Granite, commandité.

« actionnaire du commandité » désigne le porteur d'une action de commandité.

« actionnaire Stronach » désigne 445327 Ontario Limited.

« arrangement de 2011 » désigne la réalisation d'un plan d'arrangement approuvé par les tribunaux de Granite Co. aux termes de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), qui a éliminé la structure du capital à deux catégories d'actions de Granite Co., par l'entremise de laquelle M. Frank Stronach et sa famille avaient antérieurement contrôlé Granite Co.

« arrangement de 2013 » désigne la réalisation de la conversion de Granite Co. d'une structure de société par actions à une structure de fiducie de placement immobilier à unités agrafées aux termes d'un plan d'arrangement en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) le 3 janvier 2013.

« arrangement de 2024 » désigne la réalisation d'un plan d'arrangement approuvé par les tribunaux en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) le 1<sup>er</sup> octobre 2024 afin de remplacer la structure d'unités agrafées de Granite par une structure de parts de FPI classique.

« assemblées des porteurs de parts de 2024 » désigne les assemblées générales annuelles et extraordinaires conjointes des porteurs d'unités agrafées de Granite tenues le 6 juin 2024.

« BCBCA » désigne la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique).

« bénéficiaires non résidents » désigne les non-résidents ou les sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes au sens de la Loi de l'impôt.

« BREEAM » désigne la Building Research Establishment's Environmental Assessment Method.

« cadre de référence pour les obligations vertes » désigne le cadre de référence pour les obligations vertes (*Green Bond Framework*) qui est conforme aux principes applicables aux obligations vertes élaborés par l'ICMA en date de juin 2018 et décrits dans le cadre de référence pour les obligations vertes de Granite d'avril 2020, qui est disponible sur le site Web de Granite.

« CDP » désigne le Carbon Disclosure Project.

« comité d'audit » désigne le comité d'audit de FPI Granite.

« convention avec les actionnaires initiateurs » désigne la convention relative à la convention d'arrangement de 2011 datée du 31 janvier 2011 intervenue entre Granite Co., l'actionnaire Stronach, la fiducie Stronach et les actionnaires initiateurs.

« convention d'arrangement de 2011 » désigne la convention d'arrangement datée du 31 janvier 2011 intervenue entre MI Developments Inc., l'actionnaire Stronach et la fiducie Stronach (y compris les annexes de celle-ci).

« convention d'arrangement de 2024 » désigne la convention d'arrangement datée du 10 avril 2024 intervenue entre FPI Granite et Granite, commandité.

« convention de résiliation de la convention de soutien » désigne la convention de résiliation de la convention de soutien datée du 1<sup>er</sup> octobre 2024 intervenue entre FPI Granite et Granite, commandité.

« convention de soutien » désigne la convention de soutien datée du 3 janvier 2013 intervenue entre FPI Granite et Granite, commandité, en sa version modifiée et mise à jour le 20 décembre 2017.

« convention de transfert » désigne la convention de transfert intervenue entre Granite Co., l'actionnaire Stronach et la fiducie Stronach, conclue immédiatement avant la mise en œuvre de l'arrangement de 2011.

« CORRA » désigne le taux des opérations de pension à un jour canadien.

« date de l'avis d'assemblée » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Assemblées des porteurs de parts – Dispositions en matière de préavis ».

« date de rachat des parts » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat des parts ».

« Débentures » désigne, collectivement, les débentures 2026, les débentures 2027, les débentures 2028, les débentures avril 2029, les débentures octobre 2029, les débentures 2030, les débentures 2031 et toute autre débenture émise par la suite aux termes des actes de fiducie.

« débentures 2023 » désigne les débentures de rang supérieur, série 3 à 3,873 % échéant le 30 novembre 2023 d'un capital total de 400 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débentures 2026 » désigne les débentures non garanties de rang supérieur, série 10 à taux variable échéant le 11 décembre 2026 d'un capital total de 300 M\$ émises par Granite, société en commandite, qui portent intérêt au taux CORRA composé quotidiennement majoré de 0,77 % par année.

« débentures 2027 » désigne les débentures non garanties de rang supérieur, série 4 à 3,062 % échéant le 4 juin 2027 d'un capital total de 500 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débentures 2028 » désigne les débentures non garanties de rang supérieur, série 6 à 2,194 % échéant le 30 août 2028 d'un capital total de 500 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débentures 2030 » désigne les débentures non garanties de rang supérieur, série 5 à 2,378 % échéant le 18 décembre 2030 d'un capital total de 500 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débetures 2031 » désigne les débetures non garanties de rang supérieur, série 9 à 4,348 % échéant le 4 octobre 2031 d'un capital total de 550 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débetures avril 2029 » désigne les débetures non garanties de rang supérieur, série 7 à 6,074 % échéant le 12 avril 2029 d'un capital total de 400 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« débetures octobre 2029 » désigne les débetures non garanties de rang supérieur, série 8 à 3,999 % échéant le 4 octobre 2029 d'un capital total de 250 M\$ émises par Granite, société en commandite.

« déclaration de fiducie » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI Granite datée du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

« deuxième acte de 2020 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débetures 2030.

« deuxième acte de 2024 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débetures 2031.

« DGNB » désigne le German Sustainable Building Council.

« dispositions en matière de préavis » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Assemblées des porteurs de parts – Dispositions en matière de préavis ».

« droit de rachat du commandité » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat des parts ».

« EIPD » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Lignes directrices en matière d'investissement de la FPI ».

« endettement » ou « ratio d'endettement », sauf indication contraire, désigne un ratio non conforme aux PCGR correspondant au total de la dette divisée par la juste valeur des immeubles de placement (à l'exclusion des actifs destinés à la vente) et « ratio de levier financier net » désigne un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette nette (mesure de rendement non conforme aux PCGR) divisée par la juste valeur des immeubles de placement (à l'exclusion des actifs destinés à la vente).

« entente d'abstention » désigne l'entente d'abstention conclue par Granite Co. avant la mise en œuvre de l'arrangement de 2011.

« exception relative au revenu admissible » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés à la fiscalité – États-Unis – Statut de FPI Granite à titre de société de personnes ».

« exonération des FPI » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés à la fiscalité – Canada – Statut à titre de fiducie de placement immobilier ».

« Facilité de crédit » désigne la facilité de crédit non assortie d'une sûreté renouvelable de Granite d'un montant de 1 G\$ et d'une durée de cinq ans entrée en vigueur le 27 mars 2024.

« FDAP » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés à la fiscalité – États-Unis – Incertitude potentielle quant à la disponibilité des avantages des traités pour les distributions provenant de Granite America ».

« fiduciaires » désigne le conseil des fiduciaires de FPI Granite.

« FIRPTA » désigne la Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980 des États-Unis.

« FPI Granite » ou la « Fiducie » désigne Fiducie de placement immobilier Granite.

« GIFCC » désigne le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques.

« Granite America » désigne FPI Granite America Inc.

« Granite Co. » désigne, pour les périodes avant le 3 janvier 2013, Immobilier Granite Inc., prédécesseur de Granite.

« Granite, commandité » désigne FPI Granite Inc.

« Granite, société en commandite » désigne Société en commandite Holding FPI Granite.

« Green Globes » désigne le protocole d'évaluation en ligne, le système de classification et les directives pour la conception, l'exploitation et la gestion de bâtiments écologiques.

« GRESB » désigne le Global Real Estate Sustainability Benchmark.

« GRI » désigne la Global Reporting Initiative.

« ICMA » désigne l'International Capital Markets Association.

« intérêt devant être déclaré » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Dispositions en matière de conflits d'intérêts ».

« IREM » désigne l'Institute of Real Estate Management.

« LEED » désigne Leadership in Energy and Environmental Design.

« Loi de l'impôt » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*.

« Magna », sauf indication contraire, désigne Magna International Inc., ses divisions et filiales en exploitation et ses autres entités contrôlées.

« Moody's » désigne Moody's Investor Service.

« Morningstar DBRS » désigne DBRS Limited.

« non-résidents » désigne les personnes qui ne sont pas des résidents du Canada aux fins de la Loi de l'impôt.

« normes IFRS de comptabilité » ou « PCGR » désigne les normes IFRS<sup>MD</sup> de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

« notice annuelle » désigne la présente notice annuelle.

« NYSE » désigne la New York Stock Exchange.

« offre de rachat » désigne l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

« part » désigne une part représentant une participation dans la Fiducie créée conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie, y compris une fraction de part.

« PFIC » désigne une *passive foreign investment company* (société de placement étrangère passive) aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

« pi<sup>2</sup> » désigne une mesure en pieds carrés.

« plaignant » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Recours des porteurs de parts – Recours en cas d'abus ».

« plan de durabilité » désigne le plan de durabilité de Granite (*Sustainability Plan*), qui est disponible sur le site Web de Granite.

« porteur de parts » désigne un porteur d'une part.

« porteur de parts admissible » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Assemblées des porteurs de parts – Propositions des porteurs de parts ».

« porteur de parts proposant une candidature » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Assemblées des porteurs de parts – Dispositions en matière de préavis ».

« premier acte de 2020 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débentures 2027.

« premier acte de 2024 » désigne, collectivement, l'acte de fiducie et l'acte de fiducie complémentaire prévoyant, entre autres, la création et l'émission des débentures octobre 2029.

« prêt à terme 2024 » désigne la facilité à terme de rang supérieur non assortie d'une sûreté et non renouvelable d'un montant de 185 M\$ US conclue par Granite, société en commandite le 19 décembre 2018, telle qu'elle a été prolongée le 21 octobre 2019, dans sa version modifiée le 19 avril 2023.

« prêt à terme 2025 » désigne la facilité à terme de rang supérieur non assortie d'une sûreté et non renouvelable d'un montant de 400 M\$ US conclue par Granite, société en commandite le 15 septembre 2022.

« prêt à terme décembre 2026 » désigne la facilité à terme de rang supérieur non assortie d'une sûreté et non renouvelable d'un montant de 300 M\$ conclue par Granite, société en commandite le 12 décembre 2018, telle qu'elle a été prolongée le 27 novembre 2019, et dans sa version modifiée le 8 février 2024.

« prêt à terme septembre 2026 » désigne la facilité à terme de rang supérieur non assortie d'une sûreté et non renouvelable d'un montant de 70,0 M€ conclue par Granite, société en commandite le 7 septembre 2023.

« prêts à terme » désigne, collectivement, le prêt à terme septembre 2026 et le prêt à terme décembre 2026.

« principes ESG » désigne les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance.

« principes ESG+R » désigne les principes environnementaux, sociaux, de gouvernance et de résilience.

« prix de rachat par part » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat des parts ».

« produits annualisés » désigne les loyers de base contractuels pour le mois suivant la période de présentation de l'information trimestrielle, multipliés par 12 mois. Les produits annualisés excluent les produits provenant des immeubles classés dans les actifs destinés à la vente.

« programme ACM » désigne le programme de placement au cours du marché établi par Granite le 3 novembre 2021, dans le cadre duquel Granite pouvait émettre jusqu'à 250 M\$ de nouvelles unités agrafées, lequel a expiré le 1<sup>er</sup> novembre 2023.

« proposition » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Assemblées des porteurs de parts – Propositions des porteurs de parts ».

« résident canadien » désigne un résident du Canada aux fins de la Loi de l'impôt.

« SASB » désigne le Sustainability Accounting Standards Board.

« SEC » désigne la Securities and Exchange Commission des États-Unis.

« SLB » désigne la superficie louable brute.

« swap à 0,522 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 185 M\$ US et les paiements d'intérêt variable connexes du prêt à terme 2024 contre un capital de 168,2 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 0,522 %.

« swap à 0,536 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger la tranche de 350 M\$ du capital connexe aux paiements d'intérêt au taux de 2,194 % des débentures 2028 contre un capital de 242,1 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 0,536 %.

« swap à 1,045 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 500 M\$ et les paiements d'intérêt connexes au taux de 2,378 % des débentures 2030 contre un capital de 319,4 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 1,045 %.

« swap à 1,355 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 300 M\$ et les paiements d'intérêt à taux variable connexes du prêt à terme décembre 2026 contre un capital de 205,5 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 1,355 %.

« swap à 2,096 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 500 M\$ et les paiements d'intérêt connexes au taux de 2,194 % des débentures 2028 contre un capital de 397,0 M\$ US et des paiements d'intérêt libellés en dollars américains au taux d'intérêt de 2,096 %. Le 3 février 2022, le swap à 2,096 % a été réduit à un capital impayé de 150 M\$, échangeant le capital de 119,1 M\$ US et les paiements d'intérêt libellés en dollars américains au taux d'intérêt de 2,096 %.

« swap à 2,43 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 400 M\$ et les paiements d'intérêt connexes au taux de 3,873 % des débentures 2023 contre un capital de 281,1 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 2,43 %.

« swap à 2,964 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 500 M\$ et les paiements d'intérêt connexes au taux de 3,062 % des débentures 2027 contre un capital de 370,3 M\$ US et des paiements d'intérêt libellés en dollars américains au taux d'intérêt de 2,964 %.

« swap à 3,494 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 250 M\$ et les paiements d'intérêt connexes au taux de 3,999 % des débentures octobre 2029 contre un capital de 167,4 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros au taux d'intérêt de 3,494 %.

« swap à 4,3325 % » désigne le swap de taux d'intérêt variable-fixe conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger les paiements d'intérêt à taux variable fondés sur le taux EURIBOR du prêt à terme septembre 2026 contre des paiements d'intérêt à taux fixe libellés en euros au taux d'intérêt de 4,3325 %.

« swap à 4,9285 % » désigne le swap de devises et de taux d'intérêt conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger le capital de 400 M\$ et les paiements d'intérêt au taux de 6,103 % contre un capital de 277,7 M€ et des paiements d'intérêt libellés en euros des débentures avril 2029 au taux d'intérêt de 4,9575 %. Les débentures avril 2029 sont assorties d'un taux d'intérêt nominal de 6,074 %, ce qui, de ce fait, se traduit collectivement avec le swap à 4,9285 % par un taux d'intérêt réel de 4,9285 % pour la durée de cinq ans et demi des débentures avril 2029.

« swap à 5,016 % » désigne le swap de taux d'intérêt variable-fixe conclu par Granite, société en commandite en vue d'échanger la partie à taux variable fondée sur le taux SOFR des paiements d'intérêt du prêt à terme 2025 contre des paiements d'intérêt à taux fixe libellés en dollars américains, ce qui se traduit par un taux d'intérêt fixe global de 5,016 %.

« taux CDOR » désigne le Canadian Dollar Offered Rate.

« taux EURIBOR » désigne le taux interbancaire offert en euros.

« taux SOFR » désigne le Secured Overnight Financing Rate.

« total de la dette » ou « dette nette », sauf indication contraire, désigne une mesure de rendement non conforme aux PCGR correspondant à la somme de toutes les dettes à court terme et les dettes à long terme, de la juste valeur de la valeur de marché nette des dérivés et des obligations locatives, telles qu'elles sont présentées dans les états financiers combinés consolidés. La dette nette est calculée en soustrayant la trésorerie et les équivalents de trésorerie du total de la dette.

« TSX » désigne la Bourse de Toronto.

« unité agrafée » désigne une part et une action de commandité qui, avant l'arrangement de 2024, étaient négociées ensemble sous forme « unité agrafée ».

## STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

---

### **FPI Granite**

FPI Granite est une fiducie à vocation restreinte à capital variable sans personnalité morale établie en vertu des lois de la province d'Ontario et régie par celles-ci aux termes de la déclaration de fiducie. Bien qu'il soit prévu que FPI Granite soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, FPI Granite n'est pas un fonds commun de placement aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le bureau principal et centre d'administration de FPI Granite est situé au 77 King Street West, bureau 4010, P.O. Box 159, Toronto-Dominion Centre, Toronto (Ontario) M5K 1H1.

### **Granite, commandité**

Granite, commandité a été constituée le 28 septembre 2012 en vertu de la BCBCA. En conséquence de l'arrangement de 2024 et immédiatement après celui-ci, Granite, commandité est devenue une filiale en propriété exclusive de FPI Granite et a continué d'être le commandité de Granite, société en commandite. Le bureau de direction de Granite, commandité est situé au 77 King Street West, bureau 4010, P.O. Box 159, Toronto-Dominion Centre, Toronto (Ontario) M5K 1H1, et le siège social de Granite, commandité est situé au bureau 3500, 1133 Melville Street, The Stack, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4E5.

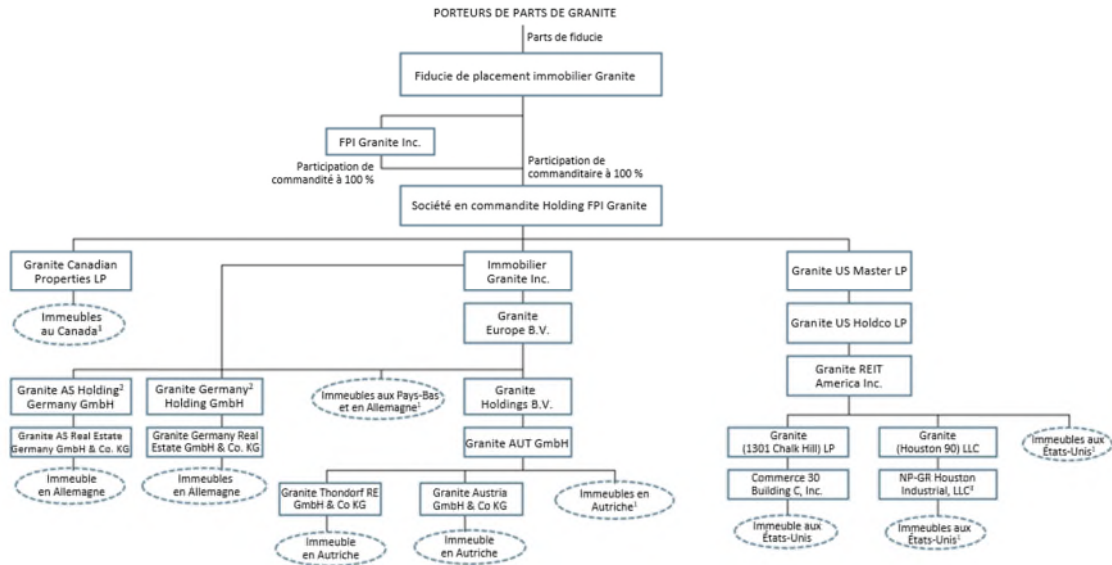
### **Granite, société en commandite**

Granite, société en commandite, est une société en commandite constituée le 14 décembre 2012 sous le régime des lois du Québec, au Canada. FPI Granite est le commanditaire de Granite, société en commandite et Granite, commandité est le commandité de Granite, société en commandite. L'entreprise de Granite est exploitée, directement et indirectement, par Granite, société en commandite, dont toutes les parts de société en commandite sont la propriété de FPI Granite et de Granite, commandité.

## Structure organisationnelle et filiales

L'organigramme qui suit présente la structure organisationnelle simplifiée de Granite au 31 décembre 2024 :

### Structure organisationnelle et filiales



- 1) La propriété des immeubles est détenue directement ou indirectement par l'intermédiaire d'entités ad hoc en propriété exclusive.
- 2) Granite Europe B.V. et Immobilier Granite Inc. sont propriétaires d'une participation de 99,74 %. La participation restante de 0,26 % appartient à un actionnaire tiers.
- 3) Granite (Houston 90) LLC est propriétaire d'une participation de 93,22 %. La participation restante de 6,78 % appartient à un actionnaire tiers.

Les principales filiales de FPI Granite au 31 décembre 2024 et leurs territoires de constitution ou de formation respectifs sont énumérés ci-après. Les liens société mère/filiale sont indiqués par la mise en retrait. Les pourcentages des voix rattachés à l'ensemble des titres à droit de vote détenus en propriété véritable par FPI Granite ou sur lesquels FPI Granite exerce une emprise, directement ou indirectement, sont également indiqués. Les droits de vote en pourcentage de FPI Granite équivalent à la participation de Granite dans chacune des filiales indiquées ci-après. Les titres à droit de vote de chacune des filiales sont détenus sous la forme d'actions ordinaires ou, dans le cas des sociétés en commandite et de leurs équivalents étrangers, en quota d'actions ou de participation.

## Liste des principales filiales

|  | Propriété de titres à droit de vote | Territoire de constitution ou de formation |
|--|-------------------------------------|--|
| FPI Granite Inc. ....                              | 100 %                               | Colombie-Britannique                       |
| Société en commandite Holding FPI Granite .....    | 100 %                               | Québec                                     |
| Granite Canadian Properties LP.....                | 100 %                               | Ontario                                    |
| Granite US Master LP .....                         | 100 %                               | Delaware                                   |
| Granite US Holdco LP .....                         | 100 %                               | Delaware                                   |
| FPI Granite America Inc.....                       | 100 %                               | Delaware                                   |
| Granite (1301 Chalk Hill) LP .....                 | 100 %                               | Delaware                                   |
| Commerce 30 Building C, Inc. ....                  | 100 %                               | Delaware                                   |
| Granite (Houston 90) LLC .....                     | 100 %                               | Delaware                                   |
| NP-GR Houston Industrial, LLC.....                 | 93,22 %                             | Delaware                                   |
| Immobilier Granite Inc. ....                       | 100 %                               | Québec                                     |
| Granite Europe B.V. ....                           | 100 %                               | Pays-Bas                                   |
| Granite Holdings B.V. ....                         | 100 %                               | Pays-Bas                                   |
| Granite AUT GmbH .....                             | 100 %                               | Autriche                                   |
| Granite Thondorf RE GmbH & Co KG .....             | 100 %                               | Autriche                                   |
| Granite Austria GmbH & Co KG .....                 | 100 %                               | Autriche                                   |
| Granite Germany Holding GmbH .....                 | 99,74 %                             | Allemagne                                  |
| Granite Germany Real Estate GmbH & Co KG .....     | 99,74 %                             | Allemagne                                  |
| Granite AS Holding Germany GmbH .....              | 99,74 %                             | Allemagne                                  |
| Granite AS Real Estate Germany GmbH & Co. KG ..... | 99,79 %                             | Allemagne                                  |

## ÉVOLUTION GÉNÉRALE DE L'ENTREPRISE

Le texte qui suit résume le développement général de l'activité de Granite au cours des trois dernières années :

### 2022

#### Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Granite a acquis huit immeubles industriels productifs de revenu en Allemagne, aux États-Unis, au Canada et aux Pays-Bas, un immeuble en cours d'aménagement aux États-Unis et une parcelle de terrain à aménager au Canada. Les acquisitions d'immeubles comprenaient ce qui suit :

| Acquisitions<br>(en millions, sauf indication contraire) |                      | Superficie en pi <sup>2</sup> (1) | Durée moyenne pondérée du bail en années par pi <sup>2</sup> (1)(3) | Date d'acquisition           | Prix d'achat de l'immeuble(2) | Rendement stabilisé(1) |
|--|----------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Immeubles productifs de revenu :</b>                  |                      |                                   |   |                              |                               |                        |
| Georg-Beatzel Straße 15                                  | Wiesbaden, Allemagne | 0,2                               | 8,3   | 3 février 2022               | 62,0 \$                       | 3,4 %                  |
| Raiffeisenstraße 28-32                                   | Korbach, Allemagne   | 0,5                               | 8,2   | 3 février 2022               | 60,3                          | 3,7 %                  |
| In der Langen Else 4                                     | Erfurt, Allemagne    | 0,1                               | 1,9   | 3 février 2022               | 17,6                          | 4,1 %                  |
| 10566 Gateway Pt.  | Clayton, États-Unis  | 0,9                               | 9,8   | 14 avril 2022                | 121,3                         | 4,2 %                  |
| 2128 Gateway Pt.   | Clayton, États-Unis  | 0,4                               | 10,3  | 14 avril 2022                | 57,9                          | 4,4 %                  |
| 102 Parkshore Dr.  | Brampton, Canada     | 0,1                               | 7,0   | 24 mai 2022                  | 20,9                          | 4,5 %                  |
| 195 Steinway Blvd.                                       | Etobicoke, Canada    | 0,1                               | 15,0  | 26 mai 2022                  | 17,7                          | 5,0 %                  |
| Swaardvenstraat 75                                       | Tilburg, Pays-Bas    | 0,5                               | 10,0  | 1 <sup>er</sup> juillet 2022 | 102,1                         | 3,2 %                  |
| <b>Immeuble en cours d'aménagement :</b>                 |                      |                                   |   |                              |                               |                        |
| 905 Belle Ln.  | Bolingbrook, É.-U.   | 0,2                               | s.o.  | 5 mai 2022                   | 14,5                          | 3,9 %                  |
| <b>Terrain à aménager :</b>                              |                      |                                   |   |                              |                               |                        |
| 161 Markel Dr.   | Brant County, Canada | s.o.                              | s.o.  | 19 août 2022                 | 6,4                           | s.o.                   |
|  |                      | <b>3,0</b>                        |   |                              | <b>480,7 \$</b>               | <b>3,8 %</b>           |

<sup>1)</sup> À la date d'acquisition, sauf ce qui est indiqué à la note 3 ci-dessous.

<sup>2)</sup> Le prix d'achat ne comprend pas les frais d'opération liés aux acquisitions d'immeubles.

<sup>3)</sup> La durée moyenne pondérée du bail applicable à l'espace occupé.

#### Dispositions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Granite a vendu deux immeubles productifs de revenu et une parcelle de terrain située en Pologne et en République tchèque, pour un produit total de 66,0 M\$. Les ventes d'immeubles ont été les suivantes :

| Dispositions<br>(en millions, sauf indication contraire)       |                            | Superficie en pi <sup>2</sup> | Date de disposition | Prix de vente(1) | Produits annualisés(2) |
|--|----------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| <b>Vendu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :</b> |                            |                               |                     |                  |                        |
| 10 Topolowa  | Mirków, Pologne            | 0,3                           | 18 février 2022     | 34,5 \$          | 1,6 \$                 |
| 378 10 Hospodářský Park,<br>České Velenice <sup>(3)</sup>      | Třeboň, République tchèque | 0,3                           | 9 juin 2022         | 31,5             | 2,6                    |
|  |                            | <b>0,6</b>                    |                     | <b>66,0 \$</b>   | <b>4,2 \$</b>          |

<sup>1)</sup> Le prix de vente ne comprend pas les frais d'opération associés à la disposition.

<sup>2)</sup> À la date de la disposition.

<sup>3)</sup> Parallèlement à la cession de l'immeuble productif de revenus, la valeur comptable connexe de la participation ne donnant pas le contrôle de 1,4 M\$ a été décomptabilisée le 9 juin 2022.

## Autres

Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2022, Granite a nommé Lawrence Clarfield au poste de vice-président directeur, chef du contentieux et secrétaire.

Le 3 février 2022, Granite a résilié une tranche de 350,0 M\$ du swap à 2,096 % d'un montant en capital total de 500,0 M\$ visant à échanger les paiements de capital et d'intérêts libellés en dollars canadiens des débentures 2028 de Granite contre des paiements libellés en dollars américains, à un taux d'intérêt fixe de 2,096 %.

Simultanément, Granite a conclu le swap à 0,536 %, un nouveau swap de devises et de taux d'intérêt de 350,0 M\$, arrivant à échéance le 30 août 2028, visant à échanger les paiements de capital et d'intérêts libellés en dollars canadiens des débentures 2028 contre des paiements de capital et d'intérêts libellés en euros, à un taux d'intérêt fixe de 0,536 %. La restructuration d'une tranche de la couverture de Granite relative aux débentures 2028 se traduira par des économies annuelles au titre des charges d'intérêts d'environ 5,5 M\$, soit environ 0,083 \$ par unité. Au moment de la résiliation, Granite a payé un montant de 6,6 M\$ pour régler le passif évalué à la valeur de marché lié à la tranche de 350,0 M\$ en capital du swap à 2,096 %.

Entre le 1<sup>er</sup> avril 2022 et le 29 avril 2022, Granite a émis 120 300 unités agrafées dans le cadre de son programme ACM, à un prix moyen de 98,84 \$ chacune pour un produit brut de 11,9 M\$, et elle a engagé des frais d'émission de 0,3 M\$, pour un produit net de 11,6 M\$.

Le 19 mai 2022, Granite a annoncé le renouvellement de son offre de rachat et son intention de racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence d'un total de 6 566 292 de ses unités agrafées émises et en circulation, à l'occasion, si les unités agrafées se négocient à un cours que Granite juge considérablement inférieur à leur valeur intrinsèque. L'offre de rachat a été en vigueur pour une période de 12 mois à compter du 24 mai 2022 et a pris fin le 23 mai 2023. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, Granite a racheté 2 165 600 unités agrafées dans le cadre de l'offre de rachat.

Le 9 juin 2022, aux assemblées générales annuelles de Granite, commandité et de FPI Granite, 96,54 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution consultative non contraignante de Granite sur son approche en matière de rémunération des membres de la haute direction, 99,95 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution ordinaire de Granite approuvant certaines modifications apportées à la déclaration de fiducie, 99,82 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution spéciale de Granite approuvant certaines modifications apportées à la déclaration de fiducie, 98,77 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution ordinaire de Granite approuvant le régime d'unités d'actions différées des administrateurs qui ne sont pas des employés de Granite, commandité, et 29,01 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution spéciale de Granite approuvant certaines modifications apportées aux statuts constitutifs de Granite, commandité.

Le 10 août 2022, Granite a annoncé qu'elle avait publié son rapport sur les principes ESG+R pour 2021, qui a été établi conformément au cadre de la GRI et qui contient les renseignements à fournir selon le GIFCC et le SASB.

Le 15 septembre 2022, Granite, société en commandite a conclu et encaissé entièrement le prêt à terme 2025. Parallèlement au financement du prêt à terme 2025, Granite a conclu un swap de taux d'intérêt variable-fixe en vue d'échanger la partie à taux variable fondée sur le taux SOFR des paiements d'intérêt du prêt à terme 2025 contre des paiements d'intérêt à taux fixe libellés en dollars américains, ce qui se traduit par un taux d'intérêt réel de 5,016 %.

Le 9 novembre 2022, Granite a annoncé qu'elle avait augmenté sa distribution annualisée cible, pour la faire passer de 3,10 \$ à 3,20 \$ par unité agrafée à compter de la distribution de décembre 2022, payable en janvier 2023.

## 2023

### Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Granite a acquis 2 immeubles industriels productifs de revenu aux États-Unis. Les acquisitions d'immeubles ont été les suivantes :

| Acquisitions<br>(en millions, sauf indication contraire) |                  |                                  |  |                    |   |                                    |
|--|------------------|----------------------------------|--|--------------------|---|------------------------------------|
| Adresse de l'immeuble                                    | Emplacement      | Superficie en pi <sup>2(1)</sup> | Durée moyenne pondérée du bail en années par pi <sup>2(1)(3)</sup> | Date d'acquisition | Prix d'achat de l'immeuble <sup>(2)</sup> | Rendement stabilisé <sup>(1)</sup> |
| <b>Immeubles productifs de revenu :</b>                  |                  |                                  |  |                    |   |                                    |
| 10144 Veterans Dr.                                       | Avon, États-Unis | 0,7                              | s.o.   | 30 mars 2023       | 72,8 \$                                   | 5,4 %                              |
| 10207 Veterans Dr.                                       | Avon, États-Unis | 0,3                              | s.o.   | 30 mars 2023       | 34,1                                      | 5,3 %                              |
|  |                  | <b>1,0</b>                       |  |                    | <b>106,9 \$</b>                           | <b>5,4 %</b>                       |

### Dispositions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Granite a vendu deux immeubles productifs de revenu aux États-Unis et au Canada pour un produit total de 45,3 M\$. L'immeuble aux États-Unis était loué à une filiale de Magna International Inc. à la date de disposition et l'immeuble au Canada était vacant à la date de disposition. Les ventes d'immeubles ont été les suivantes :

| Dispositions<br>(en millions, sauf indication contraire)       |                    |                               |                     |                              |                                    |  |
|--|--------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
| Adresse de l'immeuble  | Emplacement        | Superficie en pi <sup>2</sup> | Date de disposition | Prix de vente <sup>(1)</sup> | Produits annualisés <sup>(2)</sup> |  |
| <b>Vendu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :</b> |                    |                               |                     |                              |                                    |  |
| 4701 S. Cowan Rd.  | Muncie, États-Unis | 0,2                           | 15 mars 2023        | 24,7 \$                      | 1,6 \$                             |  |
| 50 Casimir Ct.   | Concord, Canada    | 0,1                           | 15 août 2023        | 20,6                         | —                                  |  |
|  |                    | <b>0,3</b>                    |                     | <b>45,3 \$</b>               | <b>1,6 \$</b>                      |  |

(1) Le prix de vente ne comprend pas les frais d'opération associés à la disposition.

(2) À la date de la disposition.

### Autres

Le 1<sup>er</sup> février 2023, Granite a annoncé que les baux de ses immeubles situés à Graz, en Autriche, qui représentent une superficie d'environ 5,0 millions de pieds carrés, avaient été prolongés par contrat pour une période de dix ans, soit jusqu'au 31 janvier 2034.

Le 3 mars 2023, Granite a modifié la convention relative à sa facilité de crédit non garantie existante afin de reporter la date d'échéance d'une nouvelle période de cinq ans, soit jusqu'au 31 mars 2028.

Le 19 mai 2023, Granite a annoncé le renouvellement de son offre de rachat et son intention de racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence d'un total de 6 349 296 de ses unités agrafées émises et en circulation, à l'occasion, si les unités agrafées se négocient à un cours que Granite juge considérablement inférieur à leur valeur intrinsèque. L'offre de rachat est en vigueur pour une période de 12 mois à compter du 24 mai 2023 et prendra fin à la date à laquelle les achats dans le cadre de l'offre sont achevés ou le 23 mai 2024, selon la première de ces éventualités à

survenir. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Granite a racheté 392 700 unités agrafées dans le cadre de l'offre de rachat.

Le 8 juin 2023, la résolution consultative non contraignante de Granite sur son approche en matière de rémunération des membres de la haute direction a récolté 97,53 % des voix exprimées aux assemblées générales annuelles de Granite, commandité et de FPI Granite.

Le 9 août 2023, Granite a annoncé qu'elle avait publié son rapport sur les principes ESG+R pour 2022, qui a été établi conformément au cadre de la GRI et qui contient les renseignements à fournir selon le GIFCC et le SASB.

Le 7 septembre 2023, Granite, société en commandite a conclu et encaissé entièrement le prêt à terme septembre 2026. Parallèlement au financement du prêt à terme septembre 2026, Granite a conclu un swap de taux d'intérêt variable-fixe en vue d'échanger les paiements d'intérêt à taux variable fondés sur le taux EURIBOR du prêt à terme septembre 2026 contre des paiements d'intérêt à taux fixe libellés en euros au taux d'intérêt de 4,3325 %.

Le 12 octobre 2023, Granite a émis les débentures avril 2029. Granite a également conclu le swap à 4,9285 %, swap de devises et de taux d'intérêt, en vue d'échanger les paiements de capital et d'intérêts libellés en dollars canadiens des débentures avril 2029 contre des paiements de capital et d'intérêts libellés en euros, ce qui se traduit par un taux d'intérêt fixe réel de 4,9285 % pour la durée de cinq ans et demi. Les débentures avril 2029 constituent la troisième émission d'obligations vertes de Granite aux termes de son cadre de référence pour les obligations vertes.

Le 8 novembre 2023, Granite a annoncé qu'elle avait augmenté sa distribution annualisée cible, pour la faire passer de 3,20 \$ à 3,30 \$ par unité agrafée à compter de la distribution de décembre 2023, payable en janvier 2024.

Le 30 novembre 2023, Granite a remboursé ses débentures 2023 et réglé le swap à 2,43 %.

## **2024**

### Acquisitions et dispositions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Granite n'a réalisé aucune acquisition ou disposition.

### Autres

Le 15 février 2024, Granite a nommé M. Robert Brouwer à son conseil des fiduciaires et à son conseil d'administration et M. Brouwer a également été nommé aux comités d'audit de Granite.

Le 21 février 2024, Granite et Granite, société en commandite a déposé de nouveaux prospectus préalables de base visant des titres de capitaux propres et des titres d'emprunt (les « prospectus préalables ») pour lesquels elle a obtenu un visa. Les prospectus préalables sont valides pour une période de 25 mois, au cours de laquelle Granite peut offrir et émettre, à l'occasion, des unités agrafées, des débentures convertibles agrafées, des reçus de souscription agrafés, des bons de souscription agrafés, des unités ou toute combinaison des titres susmentionnés, à un prix d'offre maximal global de 1,5 G\$, et Granite, société en commandite peut offrir et émettre, à l'occasion, des titres d'emprunt à un prix d'offre maximal global de 1,75 G\$. Les prospectus préalables visant des titres de capitaux propres susmentionnés ne seront plus utilisés après la réalisation de l'arrangement de 2024.

Le 28 février 2024, Gerald Miller a annoncé qu'il ne se présenterait pas en vue de sa réélection aux assemblées des porteurs de parts de 2024 et a quitté les conseils avec prise d'effet le 6 juin 2024.

Le 27 mars 2024, Granite a modifié la convention relative à sa Facilité de crédit renouvelable non garantie de rang supérieur existante afin de reporter la date d'échéance d'une nouvelle période de cinq ans, soit jusqu'au 31 mars 2029.

Le 15 avril 2024, Granite a annoncé qu'elle proposerait aux assemblées des porteurs de parts de 2024 une réorganisation interne afin de simplifier la structure de son capital en remplaçant la structure d'unités agrafées par une structure de parts de FPI classique au moyen de l'arrangement de 2024. Dans le cadre de l'arrangement de 2024, (i) les deux composantes de chaque unité agrafée seraient découplées, (ii) les actions de commandité détenues par les porteurs d'unités agrafées seraient automatiquement échangées contre des fractions de parts, et (iii) les parts seraient regroupées pour que leur nombre corresponde au nombre d'unités agrafées en circulation avant l'échange. En conséquence de l'arrangement de 2024 et immédiatement après celui-ci, chaque porteur de parts détiendrait un nombre de parts correspondant au nombre d'unités agrafées qu'il détenait avant l'arrangement de 2024, et Granite, commandité deviendrait une filiale en propriété exclusive de FPI Granite.

Le 22 mai 2024, Granite a annoncé le renouvellement de son offre de rachat et son intention de racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence d'un total de 6 273 168 de ses parts émises et en circulation, à l'occasion, si les parts se négocient à un cours que Granite juge considérablement inférieur à leur valeur intrinsèque. L'offre de rachat est en vigueur pendant une période de 12 mois à compter du 24 mai 2024 et prendra fin à la date à laquelle les achats dans le cadre de l'offre sont achevés ou le 23 mai 2025, selon la première de ces éventualités à survenir. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Granite a racheté 667 300 parts dans le cadre de l'offre de rachat à un coût moyen de 68,64 \$ pour une contrepartie totale de 45,8 M\$.

Le 6 juin 2024, aux assemblées des porteurs de parts de 2024, 96,75 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution consultative non contraignante de Granite sur son approche en matière de rémunération des membres de la haute direction, 99,62 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution spéciale de Granite approuvant la résolution relative à l'arrangement de FPI Granite, et 99,82 % des voix ont été exprimées en faveur de la résolution spéciale de Granite approuvant la résolution relative à l'arrangement de Granite, commandité.

Le 10 juin 2024, Granite a annoncé que la Cour suprême de la Colombie-Britannique avait rendu une ordonnance définitive approuvant l'arrangement de 2024 visant à simplifier la structure du capital de Granite en remplaçant la structure d'unités agrafées par une structure de parts de FPI classique.

Le 1<sup>er</sup> août 2024, Granite a achevé l'agrandissement de 49 000 pieds carrés de son installation industrielle d'environ 100 000 pieds carrés située à Ajax, en Ontario. Une fois ce projet achevé, un bail de 10 ans a été conclu pour une superficie d'environ 29 000 pieds carrés.

Le 7 août 2024, Granite a annoncé qu'elle avait publié son rapport sur les principes ESG+R pour 2024, qui a été établi conformément au cadre de la GRI et qui contient les renseignements à fournir selon le GIFCC et le SASB.

Le 30 août 2024, Granite a achevé l'agrandissement de 52 000 pieds carrés de son installation de distribution moderne d'environ 238 000 pieds carrés située à Weert, aux Pays-Bas. Par suite de cet agrandissement, le locataire s'est engagé à conclure un nouveau bail de 10 ans pour l'entièreté de l'installation agrandie.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2024, Granite a annoncé qu'elle avait réalisé l'arrangement de 2024 et FPI Granite et Granite, commandité ont conclu la convention de résiliation de la convention de soutien.

Le 4 octobre 2024, Granite, société en commandite a émis les débentures octobre 2029 et les débentures 2031. Granite a également conclu le swap à 3,494 %, un swap de devises et de taux d'intérêt visant à échanger les paiements de capital et d'intérêts libellés en dollars canadiens liés aux débentures octobre 2029 contre des paiements de capital et d'intérêts libellés en euros, ce qui s'est traduit par un taux d'intérêt fixe effectif de 3,494 % pour la durée de cinq ans.

Le 4 octobre 2024, Granite, société en commandite a remboursé par anticipation la totalité du capital global impayé de 400,0 M\$ US du prêt à terme 2025 sans pénalité pour remboursement anticipé. Parallèlement au remboursement, le swap à 5,016 % a été résilié le 2 octobre 2024 et l'actif évalué à la valeur de marché connexe a été réglé le 4 octobre 2024.

Le 6 novembre 2024, Granite a annoncé qu'elle avait augmenté sa distribution annualisée cible, pour la faire passer de 3,30 \$ à 3,40 \$ par part, à compter de la distribution de décembre 2024 payable en janvier 2025.

Le 27 novembre 2024, FPI Granite a déposé un nouveau prospectus préalable de base visant des titres de capitaux propres (le « prospectus préalable visant des titres de capitaux propres ») conformément à la dispense dont peuvent se prévaloir les émetteurs établis bien connus, pour lequel elle a obtenu un visa. Le prospectus préalable visant des titres de capitaux propres est valide pendant une période de 25 mois, au cours de laquelle FPI Granite peut offrir et émettre, à l'occasion, des parts, des débentures convertibles, des reçus de souscription, des bons de souscription, des titres composés de plusieurs parts, débentures convertibles, reçus de souscription et/ou bons de souscription offerts ensemble sous forme d'unité, ou toute combinaison des titres susmentionnés.

Le 10 décembre 2024, Granite, société en commandite a remboursé par anticipation un capital global de 10,0 M€ sur le prêt à terme septembre 2026 sans pénalité pour remboursement anticipé. Parallèlement au remboursement, une tranche de 10,0 M€ du capital du swap à 4,3325 % a été résiliée le 10 décembre 2024 et le passif évalué à la valeur de marché connexe a été réglé.

Le 19 décembre 2024, Granite, société en commandite a remboursé intégralement le capital global impayé de 185,0 M\$ US du prêt à terme 2024 à l'échéance. Parallèlement au remboursement, le passif évalué à la valeur de marché lié au swap à 0,522 % a été réglé.

## **2025**

Le 16 janvier 2025, Moody's a retiré toutes notes de crédit de Granite à la demande de celle-ci. Avant le retrait, les perspectives étaient stables.

Le 4 février 2025, Granite, société en commandite a émis les débentures 2026. Aux termes du swap à 1,355 %, Granite a échangé les paiements de capital et d'intérêts à taux variable libellés en dollars canadiens liés aux débentures 2026 contre des paiements de capital et d'intérêts à taux fixe libellés en euros, ce qui s'est traduit par un taux d'intérêt fixe effectif de 0,27 % par année pour la durée des débentures 2026.

Le 4 février 2025, Granite, société en commandite a remboursé intégralement, sans pénalité, le capital global impayé de 300,0 M\$ du prêt à terme décembre 2026.

En date du 26 février 2025, FPI Granite avait racheté 459 100 parts dans le cadre de son offre de rachat en 2025, à un coût moyen de 68,75 \$ chacune, pour une contrepartie totale de 31,6 M\$, à l'exclusion des commissions et des impôts sur les rachats nets de parts.

Après le quatrième trimestre de 2024, Granite a signé un bail de 12 ans avec une société de produits alimentaires de consommation mondiale de premier plan pour une superficie d'environ 391 000 pieds carrés qui sera construite dans le cadre de la troisième phase du site d'aménagement situé à Houston, au Texas, au coût d'environ 50,0 M\$ US. Le bail entrera en vigueur à l'achèvement de l'immeuble, qui devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2026, et devrait générer un rendement d'aménagement stabilisé d'environ 7,5 %.

## **APERÇU DE L'ENTREPRISE**

---

Granite est une fiducie de placement immobilier établie au Canada qui se concentre sur l'acquisition, l'aménagement, la propriété et la gestion d'immeubles de logistique, d'entrepôts et d'immeubles industriels en Amérique du Nord et en Europe. Au 26 février 2025, Granite est propriétaire de 143 immeubles de placement répartis dans cinq pays, qui ont une superficie louable brute d'environ 63,3 millions de pieds carrés.

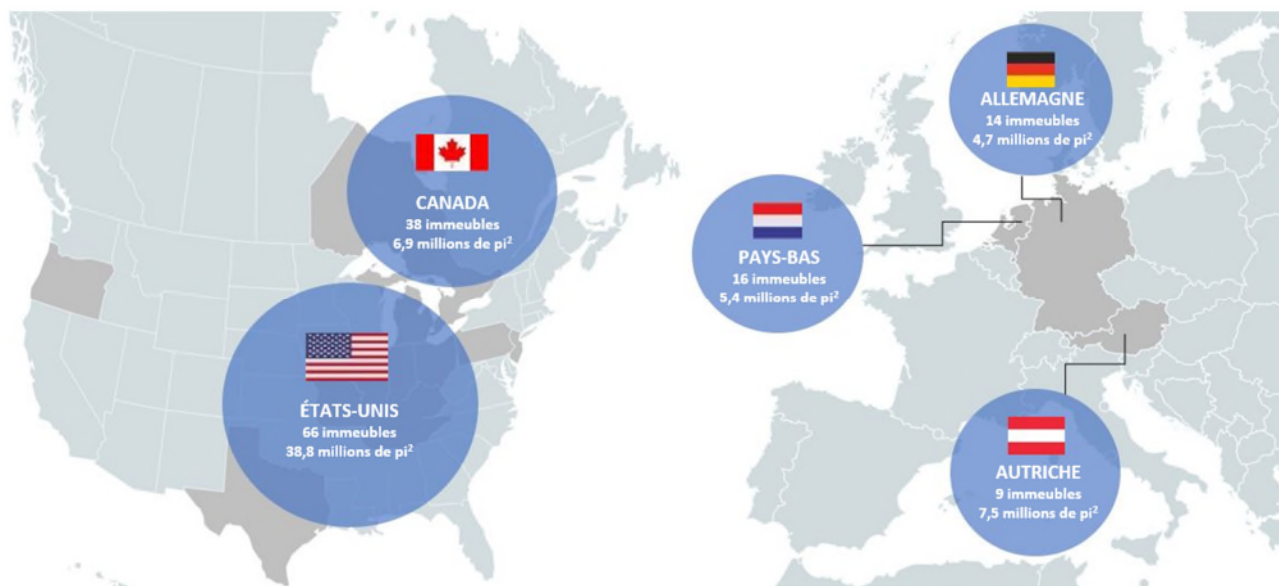
Granite procure aux porteurs de parts une croissance stable des flux de trésorerie tirés des produits des activités ordinaires qu'elle tire de la propriété d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles à aménager et des investissements qu'elle fait dans ceux-ci. Elle cherche à maximiser la valeur des parts à long terme par l'exécution de sa stratégie à long terme, qui consiste à bâtir une entreprise immobilière industrielle d'une qualité institutionnelle et diversifiée à l'échelle mondiale. À titre de pilier de cette stratégie, Granite cherche à faire croître et à diversifier ses actifs par des acquisitions, des travaux d'aménagement et de réaménagement ainsi que des dispositions; à favoriser la croissance interne au moyen de la conclusion de contrats de location et de la gestion des actifs; à maintenir un bilan prudent; et à réduire son exposition à son principal locataire, Magna, et aux immeubles à vocation particulière.

Granite s'est positionnée financièrement pour exécuter son plan stratégique, notamment pour tirer parti des occasions stratégiques à mesure qu'elles se présentent dans son territoire géographique ciblé et profiter d'un ratio de levier financier net de 32 % et, au 26 février 2025, de liquidités d'environ 1,1 G\$. Granite est d'avis que cette situation de trésorerie avantageuse et l'endettement qui demeure mesuré faciliteront l'atteinte de ses objectifs à court terme, qui consistent à faire croître la valeur liquidative au moyen d'activités d'aménagement et d'acquisitions opportunes et à exécuter sa stratégie à long terme en vue de bâtir une entreprise immobilière industrielle d'une qualité institutionnelle et diversifiée à l'échelle mondiale.

## Immeubles de placement

Les immeubles de placement de Granite se composent d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles à aménager, comme il est indiqué dans les états financiers combinés consolidés audités au 31 décembre 2024. Le graphique suivant présente un sommaire des immeubles de placement de Granite par emplacement géographique, nombre d'immeubles et superficie en pieds carrés au 26 février 2025 :

### Sommaire des immeubles de placement Cinq pays/143 immeubles/superficie de 63,3 millions de pi<sup>2</sup>



## Immeubles productifs de revenu

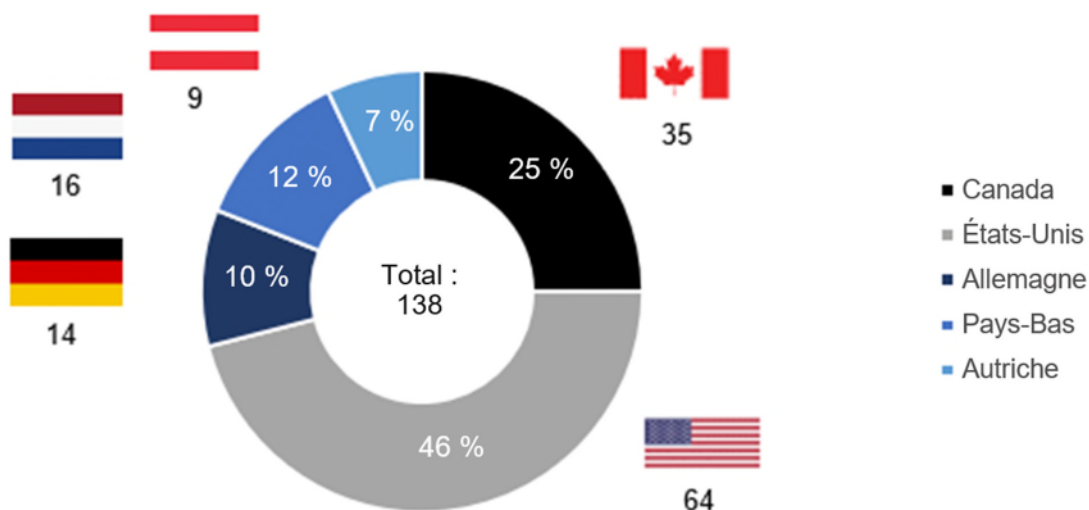
### Ventilation géographique

Au 31 décembre 2024, les immeubles productifs de revenu de Granite étaient situés dans cinq pays : le Canada, les États-Unis, les Pays-Bas, l'Autriche et l'Allemagne. Les paiements de loyer sont libellés en trois monnaies : le dollar canadien, le dollar américain et l'euro. Sauf indication contraire en contexte, les immeubles productifs de revenu ne comprennent pas les immeubles classés actuellement par Granite à titre d'immeubles à aménager (cinq immeubles), comme il est indiqué dans les états financiers combinés consolidés audités au 31 décembre 2024.

Les graphiques qui suivent indiquent la ventilation géographique des immeubles productifs de revenu de Granite par nombre et superficie en pieds carrés approximative au 31 décembre 2024 :

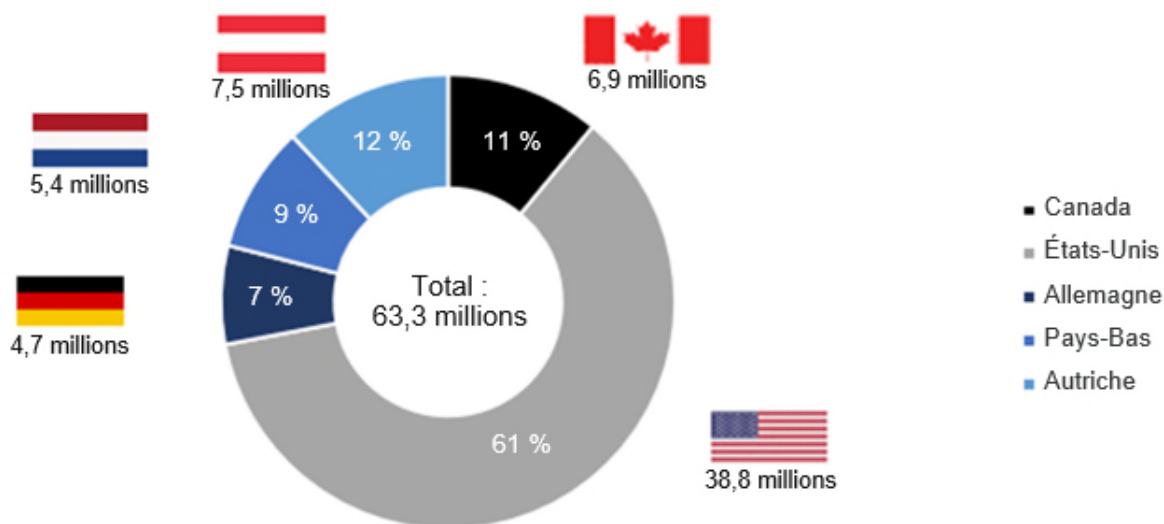
### Ventilation géographique

Nombre d'immeubles productifs de revenu<sup>(1)</sup>



(1) Le graphique ne comprend pas les immeubles à aménager (cinq immeubles), comme il est indiqué dans les états financiers combinés consolidés au 31 décembre 2024.

Superficie en pieds carrés<sup>(1)</sup>



(1) Le graphique ne comprend pas les immeubles à aménager (cinq immeubles), comme il est indiqué dans les états financiers combinés consolidés au 31 décembre 2024.

Le tableau qui suit indique la ventilation géographique des immeubles productifs de revenu de Granite en fonction de leur juste valeur au 31 décembre 2024 :

| <b>Actifs immobiliers</b> |  |  |
|---------------------------|--|--|
| <b>Emplacement</b>        | <b>Juste valeur du portefeuille d'immeubles productifs de revenu (en millions)</b> | <b>Juste valeur du portefeuille d'immeubles productifs de revenu</b> |
| <b>Amérique du Nord</b>   |  |  |
| Canada.....               | 2 032,2 \$   | 21,9 %   |
| États-Unis.....           | 5 023,2  | 54,0 %   |
| <b>Europe</b>             |  |  |
| Autriche .....            | 834,5  | 9,0 %  |
| Allemagne .....           | 625,7  | 6,7 %  |
| Pays-Bas.....             | 781,5  | 8,4 %  |
| <b>Total</b>              | <b>9 297,1 \$</b>  | <b>100,0 %</b>   |

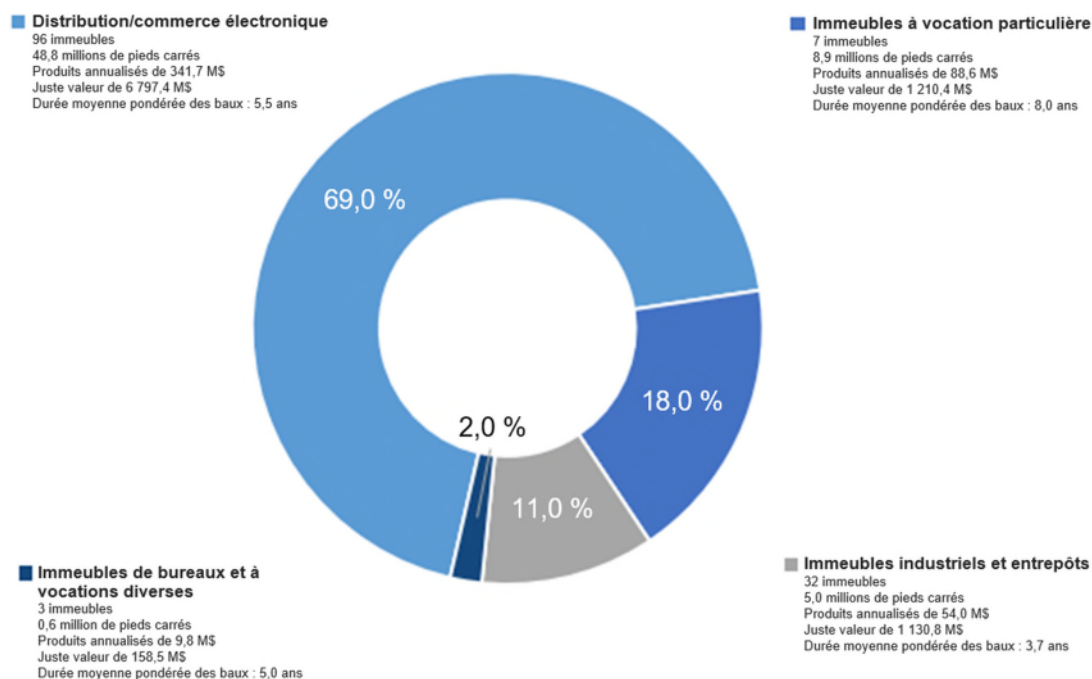
### **Catégories d'immeuble**

La quasi-totalité des immeubles productifs de revenu de Granite sont destinés à une utilisation industrielle et peuvent être classés sous forme (i) d'immeubles de distribution et de commerce électronique, (ii) d'immeubles industriels et d'entrepôts, (iii) d'immeubles de bureaux et à vocations diverses ou (iv) d'immeubles à vocation particulière conçus et construits en fonction de caractéristiques spécialisées et loués principalement à Magna.

Le graphique qui suit illustre la proportion des produits annualisés de Granite tirés d'immeubles productifs de revenu qui sont des immeubles de distribution et de commerce électronique, des immeubles industriels et des entrepôts, des immeubles de bureaux et à vocations diverses ou des immeubles à vocation particulière au 31 décembre 2024.

## Ventilation des produits annualisés<sup>(1)</sup> par catégorie d'immeuble

(1) Le graphique ne comprend pas les immeubles à aménager (cinq immeubles), comme il est indiqué dans les états financiers combinés consolidés au 31 décembre 2024.



### Aperçu des locataires

En plus de Magna, au 31 décembre 2024, Granite avait 119 autres locataires dans divers secteurs d'activité qui représentaient au total 74 % des produits annualisés de Granite. Chacun de ces locataires représentait moins de 5 % des produits annualisés de Granite au 31 décembre 2024.

Le tableau qui suit présente un sommaire des 10 principaux locataires de Granite selon les produits annualisés au 31 décembre 2024 :

### Sommaire des 10 principaux locataires

| Locataire                          | Produits annualisés en % | SLB en %      | DMPD (en années) <sup>(3)</sup> | Note de crédit <sup>(1)(2)</sup> |
|------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Magna.....                         | 26,1 %                   | 19,2 %        | 6,4                             | A-                               |
| Amazon.....                        | 4,0 %                    | 3,9 %         | 14,2                            | AA                               |
| Mars Petcare US.....               | 2,7 %                    | 3,5 %         | 5,6                             | NR                               |
| True Value Company .....           | 2,1 %                    | 2,2 %         | 16,2                            | NR                               |
| Ceva Logistics US Inc. ....        | 1,9 %                    | 1,6 %         | 2,0                             | B1                               |
| ADESA .....                        | 1,8 %                    | 0,3 %         | 4,6                             | B-                               |
| Restoration Hardware .....         | 1,6 %                    | 1,9 %         | 3,3                             | B1                               |
| Light Mobility Solutions GmbH..... | 1,5 %                    | 1,3 %         | 10,9                            | NR                               |
| Hanon Systems .....                | 1,5 %                    | 0,7 %         | 6,2                             | AA-                              |
| Samsung Electronics America.....   | 1,5 %                    | 1,2 %         | 1,7                             | AA-                              |
| <b>10 principaux locataires</b>    | <b>44,7 %</b>            | <b>35,8 %</b> | <b>7,2</b>                      |                                  |

(1) La note de crédit est présentée sur l'échelle de notation de Standard & Poor's ou une échelle de notation équivalente lorsqu'elle est accessible au public. AN signifie « aucune note ».

- (2) La note de crédit indiquée peut, dans certains cas, s'appliquer à une société du même groupe que le locataire de Granite qui pourrait ne pas être le garant du bail.
- (3) Durée moyenne pondérée du bail.

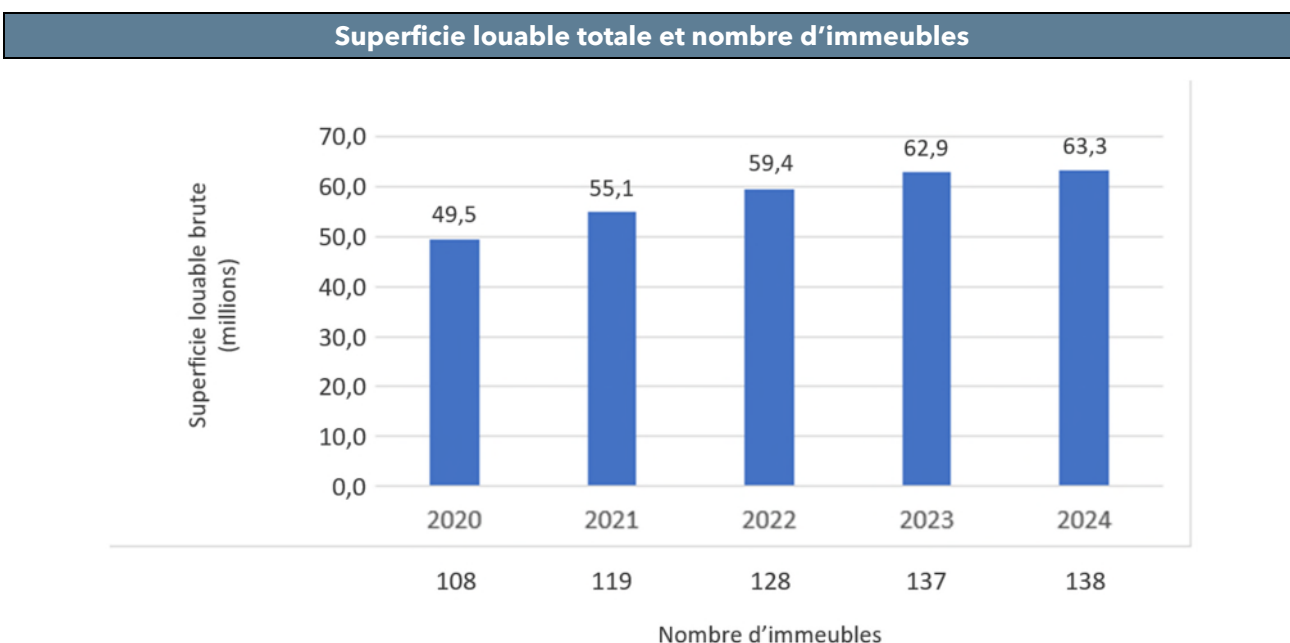
Au 31 décembre 2024, Magna, fournisseur de pièces pour véhicules automobiles mondial diversifié, était locataire de 27 immeubles productifs de revenu de Granite et les paiements de loyer aux termes de ces baux représentaient environ 26 % des produits annualisés de Granite. Voir « – Magna, principal locataire de Granite ».

Granite croit que son portefeuille actuel d'immeubles dont Magna est locataire assure une certaine stabilité à son entreprise. Six des sept immeubles à vocation particulière de Granite sont occupés exclusivement par Magna au Canada et en Autriche. Magna a effectué un investissement important dans ces installations de production actives, de sorte que leur relocalisation serait coûteuse. Les caractéristiques de vocation particulière de ces immeubles pourraient les rendre plus difficiles à louer à des locataires futurs si Magna les quittait (voir « Facteurs de risque ») mais, puisqu'ils ont une durée moyenne pondérée du bail restante de 6,4 années au 31 décembre 2024, ils présentent également l'occasion d'un flux de revenus de location stable et supérieur, comparativement aux immeubles de distribution et de commerce électronique, aux immeubles industriels et aux entrepôts ou aux immeubles de bureaux et à vocations diverses. Voir « – Magna, principal locataire de Granite ». Dans l'ensemble, le profil de risque des immeubles à vocation particulière est essentiellement semblable à celui des immeubles de distribution et de commerce électronique, des immeubles industriels et des entrepôts et des immeubles de bureaux et à vocations diverses de Granite.

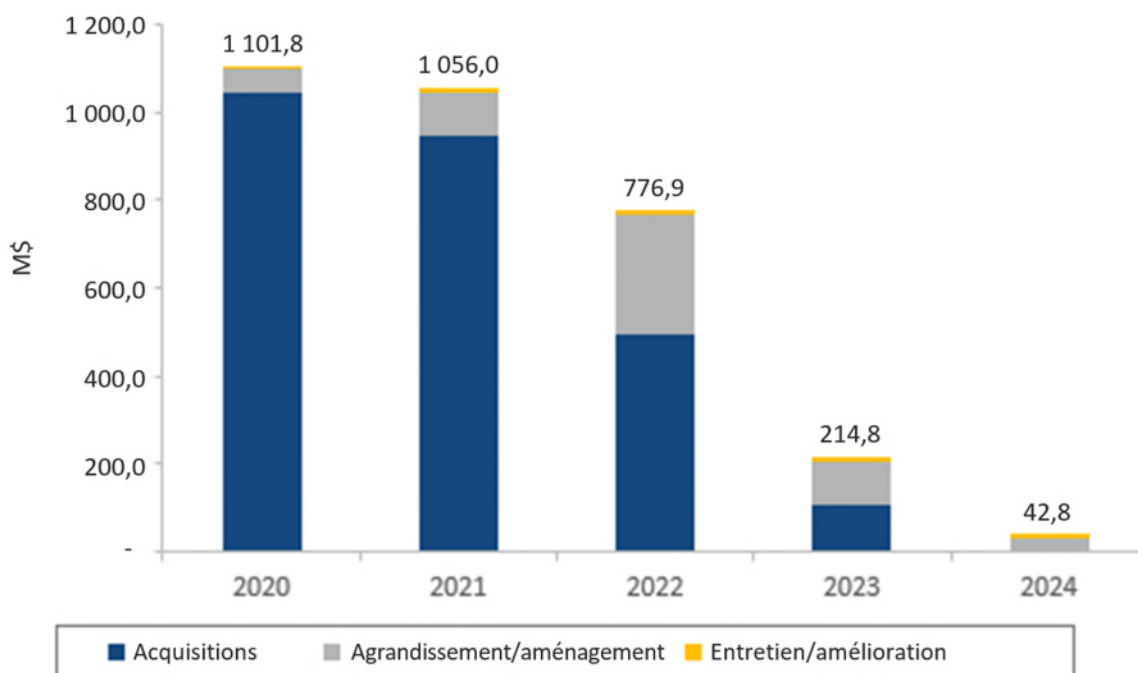
## Profil du portefeuille immobilier de Granite

### Portefeuille immobilier productif de revenu de Granite

Le graphique suivant présente la superficie louable totale (déduction faite des aliénations) et le nombre d'immeubles au sein du portefeuille d'immeubles productifs de revenu de Granite pour chacune des cinq dernières années :



Le graphique qui suit présente les dépenses en immobilisations historiques de Granite pour son portefeuille immobilier, y compris (i) les acquisitions, (ii) les travaux d'agrandissement et d'aménagement et (iii) les travaux d'entretien ou les améliorations pour chacune des cinq dernières années :



### Calendrier d'expirations des baux

La durée moyenne pondérée des baux restante avant l'échéance en fonction de la superficie louée des immeubles productifs de revenu s'établissait comme suit au 31 décembre de chacune des cinq dernières années :

- 31 décembre 2024 – 5,7 ans;
- 31 décembre 2023 – 6,2 ans;
- 31 décembre 2022 – 5,9 ans;
- 31 décembre 2021 – 5,8 ans;
- 31 décembre 2020 – 6,3 ans.

## Expiration des baux

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de Granite avait une durée moyenne pondérée des baux en fonction de la superficie en pieds carrés de 5,7 années (6,2 années au 31 décembre 2023), et les échéances des baux selon la SLB (en milliers de pieds carrés) et les renouvellements de baux engagés ajustés en conséquence, le nombre de baux et les produits annualisés (calculés comme les loyers de base contractuels pour le mois suivant la période de présentation de l'information trimestrielle, multipliés par 12 mois, en millions) sont indiqués dans le tableau suivant :

### Sommaire des échéances des baux

| Pays   | SLB totale    | Nombre total de baux | Total des produits annualisés en \$ | Locaux inoccupés              |                           | 2025                          |                           | 2026                          |                           | 2027                          |                           | 2028                          |                           | 2029                          |                           | 2030                          |                           | 2031 et par la suite          |                           |
|--|---------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|  |               |                      |                                     | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ | Superficie en pi <sup>2</sup> | Produits annualisés en \$ |
| Canada.....  | 7 007         | 34                   | 82,1                                | 166                           | 1 259                     | 10,6                          | 573                       | 6,1                           | 529                       | 7,0                           | 649                       | 9,7                           | 817                       | 13,1                          | 141                       | 1,5                           | 2 873                     | 34,1                          |                           |
| Canada - engagés <sup>(1)</sup> .....                      | -             | -                    | -                                   | -                             | (896)                     | (6,9)                         | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | 896                       | 6,9                           | -                         | -                             |                           |
| <b>Canada - net.....</b>                                   | <b>7 007</b>  | <b>34</b>            | <b>82,1</b>                         | <b>166</b>                    | <b>363</b>                | <b>3,7</b>                    | <b>573</b>                | <b>6,1</b>                    | <b>529</b>                | <b>7,0</b>                    | <b>649</b>                | <b>9,7</b>                    | <b>817</b>                | <b>13,1</b>                   | <b>1 037</b>              | <b>8,4</b>                    | <b>2 873</b>              | <b>34,1</b>                   |                           |
| États-Unis.....  | 38 821        | 80                   | 259,0                               | 2 925                         | 3 112                     | 20,5                          | 3 309                     | 26,8                          | 2 642                     | 17,2                          | 7 409                     | 47,3                          | 5 515                     | 44,3                          | 1 822                     | 10,6                          | 12 087                    | 92,3                          |                           |
| États-Unis - engagés <sup>(1)</sup> .....                  | -             | -                    | -                                   | -                             | (1 902)                   | (10,1)                        | (248)                     | (1,7)                         | -                         | -                             | 1 158                     | 5,8                           | -                         | -                             | 744                       | 4,3                           | 248                       | 1,7                           |                           |
| États-Unis - net.....                                      | <b>38 821</b> | <b>80</b>            | <b>259,0</b>                        | <b>2 925</b>                  | <b>1 210</b>              | <b>10,4</b>                   | <b>3 061</b>              | <b>25,1</b>                   | <b>2 642</b>              | <b>17,2</b>                   | <b>8 567</b>              | <b>53,1</b>                   | <b>5 515</b>              | <b>44,3</b>                   | <b>2 566</b>              | <b>14,9</b>                   | <b>12 335</b>             | <b>94,0</b>                   |                           |
| États-Unis - engagés inoccupés <sup>(2)</sup> .....        | -             | -                    | -                                   | (57)                          | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | 57                        | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             |                           |
| États-Unis - net + engagés inoccupés.....                  | -             | -                    | -                                   | <b>2 868</b>                  | <b>1 210</b>              | <b>10,4</b>                   | <b>3 061</b>              | <b>25,1</b>                   | <b>2 642</b>              | <b>17,2</b>                   | <b>8 567</b>              | <b>53,1</b>                   | <b>5 572</b>              | <b>44,3</b>                   | <b>2 566</b>              | <b>14,9</b>                   | <b>12 335</b>             | <b>94,0</b>                   |                           |
| Autriche.....  | 7 472         | 9                    | 71,9                                | -                             | -                         | -                             | 389                       | 3,1                           | 802                       | 11,2                          | 807                       | 9,5                           | 392                       | 4,4                           | -                         | -                             | 5 082                     | 43,7                          |                           |
| Autriche - engagés <sup>(1)</sup> .....                    | -             | -                    | -                                   | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             |                           |
| <b>Autriche - net.....</b>                                 | <b>7 472</b>  | <b>9</b>             | <b>71,9</b>                         | -                             | -                         | -                             | <b>389</b>                | <b>3,1</b>                    | <b>802</b>                | <b>11,2</b>                   | <b>807</b>                | <b>9,5</b>                    | <b>392</b>                | <b>4,4</b>                    | -                         | -                             | <b>5 082</b>              | <b>43,7</b>                   |                           |
| Allemagne.....   | 4 666         | 15                   | 37,7                                | -                             | 316                       | 2,7                           | 1 021                     | 6,4                           | 290                       | 2,2                           | 335                       | 2,7                           | 308                       | 2,3                           | 714                       | 5,0                           | 1 682                     | 16,4                          |                           |
| Allemagne - engagés <sup>(1)</sup> .....                   | -             | -                    | -                                   | -                             | (195)                     | (1,9)                         | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | 195                       | 1,9                           | -                         | -                             |                           |
| <b>Allemagne - net.....</b>                                | <b>4 666</b>  | <b>15</b>            | <b>37,7</b>                         | -                             | <b>121</b>                | <b>0,8</b>                    | <b>1 021</b>              | <b>6,4</b>                    | <b>290</b>                | <b>2,2</b>                    | <b>335</b>                | <b>2,7</b>                    | <b>308</b>                | <b>2,3</b>                    | <b>909</b>                | <b>6,9</b>                    | <b>1 682</b>              | <b>16,4</b>                   |                           |
| Pays-Bas.....  | 5 376         | 21                   | 43,4                                | 115                           | 663                       | 6,5                           | 361                       | 2,0                           | 1 125                     | 8,4                           | 314                       | 3,2                           | 500                       | 3,4                           | 1 077                     | 9,9                           | 1 221                     | 10,0                          |                           |
| Pays-Bas - engagés <sup>(1)</sup> .....                    | -             | -                    | -                                   | -                             | (628)                     | (5,8)                         | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | 628                       | 5,8                           | -                         | -                             |                           |
| <b>Pays-Bas - net.....</b>                                 | <b>5 376</b>  | <b>21</b>            | <b>43,4</b>                         | <b>115</b>                    | <b>35</b>                 | <b>0,7</b>                    | <b>361</b>                | <b>2,0</b>                    | <b>1 125</b>              | <b>8,4</b>                    | <b>314</b>                | <b>3,2</b>                    | <b>500</b>                | <b>3,4</b>                    | <b>1 705</b>              | <b>15,7</b>                   | <b>1 221</b>              | <b>10,0</b>                   |                           |
| <b>Total - brut.....</b>                                   | <b>63 342</b> | <b>159</b>           | <b>494,1</b>                        | <b>3 206</b>                  | <b>5 350</b>              | <b>40,3</b>                   | <b>5 653</b>              | <b>44,4</b>                   | <b>5 388</b>              | <b>46,0</b>                   | <b>9 514</b>              | <b>72,4</b>                   | <b>7 532</b>              | <b>67,5</b>                   | <b>3 754</b>              | <b>27,0</b>                   | <b>22 945</b>             | <b>196,5</b>                  |                           |
| <b>Total - engagés<sup>(1)</sup>.....</b>                  | <b>-</b>      | <b>-</b>             | <b>-</b>                            | <b>-</b>                      | <b>(3 621)</b>            | <b>(24,7)</b>                 | <b>(248)</b>              | <b>(1,7)</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>                      | <b>1 158</b>              | <b>5,8</b>                    | <b>-</b>                  | <b>-</b>                      | <b>2 463</b>              | <b>18,9</b>                   | <b>248</b>                | <b>1,7</b>                    |                           |
| <b>Total - net, 31 décembre 2024</b>                       | <b>63 342</b> | <b>159</b>           | <b>494,1</b>                        | <b>3 206</b>                  | <b>1 729</b>              | <b>15,6</b>                   | <b>5 405</b>              | <b>42,7</b>                   | <b>5 388</b>              | <b>46,0</b>                   | <b>10 672</b>             | <b>78,2</b>                   | <b>7 532</b>              | <b>67,5</b>                   | <b>6 217</b>              | <b>45,9</b>                   | <b>23 193</b>             | <b>198,2</b>                  |                           |
| Total - engagés inoccupés <sup>(2)</sup> .....             | -             | -                    | -                                   | (57)                          | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             | 57                        | -                             | -                         | -                             | -                         | -                             |                           |
| Total - engagés occupés <sup>(3)</sup> .....               | -             | -                    | -                                   | 3 149                         | 1 729                     | 15,6                          | 5 405                     | 42,7                          | 5 388                     | 46,0                          | 10 672                    | 78,2                          | 7 589                     | 67,5                          | 6 217                     | 45,9                          | 23 193                    | 198,2                         |                           |
| % du portefeuille au 31 décembre 2024 :                    |               |                      |                                     |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |
| * selon la superficie en pi <sup>2</sup> (en %).....       |               | <b>100,0</b>         |                                     |                               | <b>5,1</b>                | <b>2,7</b>                    |                           | <b>8,5</b>                    | <b>8,5</b>                | <b>16,8</b>                   |                           | <b>11,9</b>                   |                           | <b>9,8</b>                    |                           | <b>36,7</b>                   |                           |                               |                           |
| * selon les produits annualisés (en %).....                |               |                      | <b>100,0</b>                        |                               |                           | <b>3,2</b>                    |                           | <b>8,6</b>                    | <b>9,3</b>                | <b>15,8</b>                   |                           | <b>13,7</b>                   |                           | <b>9,3</b>                    |                           | <b>40,1</b>                   |                           |                               |                           |
| % du portefeuille engagé au 26 février 2025 <sup>(3)</sup> |               |                      |                                     |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |                               |                           |
| * selon la superficie en pi <sup>2</sup> (en %).....       |               | <b>100,0</b>         |                                     |                               | <b>5,0</b>                | <b>2,7</b>                    |                           | <b>8,5</b>                    | <b>8,5</b>                | <b>16,8</b>                   |                           | <b>12,0</b>                   |                           | <b>9,8</b>                    |                           | <b>36,7</b>                   |                           |                               |                           |

<sup>(1)</sup> Les baux engagés représentent les baux signés à l'égard de la SLB visée par des baux échéant jusqu'à la fin de la période considérée.

<sup>(2)</sup> Les baux engagés visant des locaux inoccupés représentent les baux entrant en vigueur après la fin de la période considérée, signés jusqu'à la date de la notice annuelle, à l'égard de la SLB inoccupée.

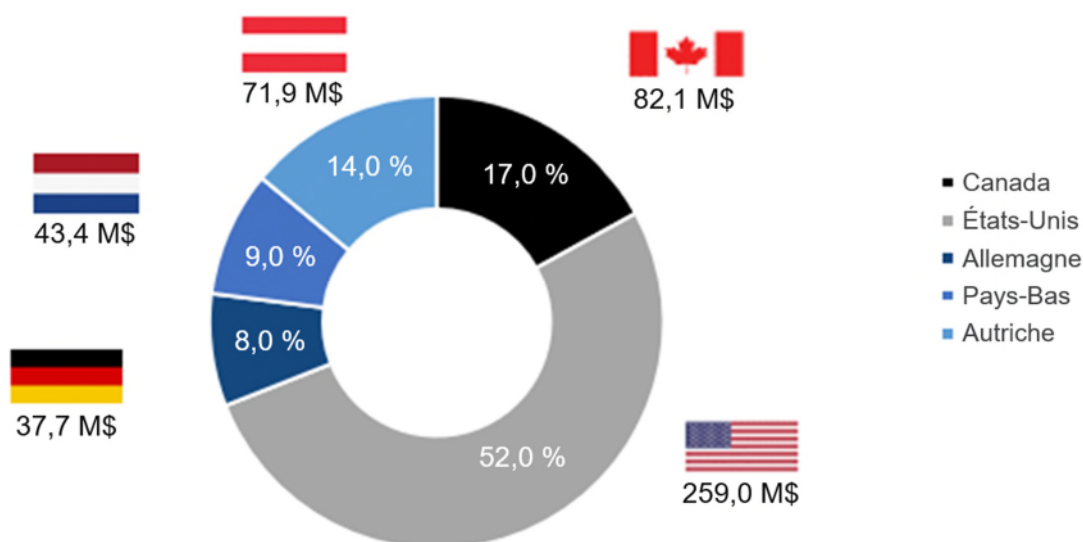
<sup>(3)</sup> Les baux engagés visant des locaux occupés comprennent les baux à l'égard de la superficie occupée nette à la fin de la période considérée et les baux engagés visant des locaux inoccupés dont il est question ci-dessus.

## Principaux marchés où Granite exerce des activités

### Diversification géographique

Le graphique qui suit présente une ventilation des produits annualisés tirés du portefeuille d'immeubles productifs de revenu selon le pays de Granite au 31 décembre 2024 :

**Ventilation des produits annualisés tirés du portefeuille d'immeubles productifs de revenu selon le pays au 31 décembre 2024 (en millions de dollars)**



Le tableau qui suit présente la ventilation du portefeuille d'immeubles productifs de revenu selon le pays, le type d'immeuble, la juste valeur et le nombre d'immeubles de Granite au 31 décembre 2024 :

**Ventilation du portefeuille d'immeubles productifs de revenu selon le pays, la catégorie d'immeuble, la juste valeur et le nombre d'immeubles au 31 décembre 2024 (en millions de dollars)**

| Pays         | Immeubles de distribution et de commerce électronique |                  | Immeubles industriels et entrepôts |                  | Immeubles de bureaux et à vocations diverses |                  | Immeubles à vocation particulière |                  | Total             |                  |
|--------------|---|------------------|------------------------------------|------------------|--|------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
|              | Juste valeur  | N <sup>bre</sup> | Juste valeur                       | N <sup>bre</sup> | Juste valeur                                 | N <sup>bre</sup> | Juste valeur                      | N <sup>bre</sup> | Juste valeur      | N <sup>bre</sup> |
| Canada       | 663,8 \$  | 9                | 881,2 \$                           | 22               | 86,7 \$                                      | 2                | 400,5 \$                          | 2                | 2 032,2 \$        | 35               |
| États-Unis   | 4 934,8   | 62               | 16,6                               | 1                | 71,8   | 1                | –                                 | –                | 5 023,2           | 64               |
| Autriche     | –   | –                | 103,1                              | 5                | –  | –                | 731,4                             | 4                | 834,5             | 9                |
| Allemagne    | 447,8   | 10               | 99,4                               | 3                | –  | –                | 78,5                              | 1                | 625,7             | 14               |
| Pays-Bas     | 751,0   | 15               | 30,5                               | 1                | –  | –                | –                                 | –                | 781,5             | 16               |
| <b>Total</b> | <b>6 797,4 \$</b>                                     | <b>96</b>        | <b>1 130,8 \$</b>                  | <b>32</b>        | <b>158,5 \$</b>                              | <b>3</b>         | <b>1 210,4 \$</b>                 | <b>7</b>         | <b>9 297,1 \$</b> | <b>138</b>       |

Le tableau qui suit présente le portefeuille d'immeubles productifs de revenu de Granite selon le pays au 31 décembre 2024 :

| Liste d'immeubles productifs de revenu par région |                              |   |                               |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
| Adresse de l'immeuble                             | Emplacement                  | Type d'immeuble                             | Superficie en pi <sup>2</sup> |
| 365 Market Dr.....                                | Milton (Ontario) Canada      | Distribution/Commerce électronique          | 195 944                       |
| 600 Tesma Way.....                                | Concord (Ontario) Canada     | Distribution/Commerce électronique          | 144 862                       |
| 2020 Logistics Dr. ....                           | Mississauga (Ontario) Canada | Distribution/Commerce électronique          | 773 318                       |
| 2095 Logistics Dr. ....                           | Mississauga (Ontario) Canada | Distribution/Commerce électronique          | 232 552                       |
| 8995 Airport Rd.....                              | Brampton (Ontario) Canada    | Distribution/Commerce électronique          | 125 650                       |
| 115 Sinclair Blvd. ....                           | Brantford (Ontario) Canada   | Distribution/Commerce électronique          | 397 080                       |
| 195 Steinway Blvd. ....                           | Etobicoke (Ontario) Canada   | Distribution/Commerce électronique          | 68 612                        |
| 102 Parkshore Dr. ....                            | Brampton (Ontario) Canada    | Distribution/Commerce électronique          | 54 350                        |
| 4 Bowery Rd.                                      | Brantford (Ontario) Canada   | Distribution/Commerce électronique          | 409 767                       |
| 2550 Steeles Avenue E. ....                       | Brampton (Ontario) Canada    | Immeuble de bureaux et à vocations diverses | 253 410                       |
| 1000 Tesma Way.....                               | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble de bureaux et à vocations diverses | 48 951                        |
| 225 Claireville Dr. ....                          | Etobicoke (Ontario) Canada   | Immeuble industriel/Entrepôt                | 214 180                       |
| 190 Claireville Dr. ....                          | Etobicoke (Ontario) Canada   | Immeuble industriel/Entrepôt                | –                             |
| 210 Citation Dr. ....                             | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 245 962                       |
| 201 Confederation Pkwy.....                       | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 214 667                       |
| 401 Caldari Rd. ....                              | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 200 834                       |
| 140 Staffern Dr. ....                             | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 173 445                       |
| 251 Aviva Park Dr. ....                           | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 275 552                       |
| 67 Green Lane.....                                | Markham (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 90 879                        |
| 90 Snidercroft Rd.....                            | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 115 805                       |
| 20 Pullman Crt. ....                              | Scarborough (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 41 163                        |
| 2000 Langstaff Rd. ....                           | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 115 030                       |
| 141 Staffern Dr. ....                             | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 143 363                       |
| 430 Cochrane Dr. ....                             | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 98 893                        |
| 800 Tesma Way.....                                | Concord (Ontario) Canada     | Immeuble industriel/Entrepôt                | 190 686                       |
| 1755 Argentia Rd. ....                            | Mississauga (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 253 000                       |
| 555 Beck Cres. ....                               | Ajax (Ontario) Canada        | Immeuble industriel/Entrepôt                | 148 585                       |
| 5600 Timberlea Blvd. ....                         | Mississauga (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 22 786                        |
| 5610 Timberlea Blvd. ....                         | Mississauga (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 43 323                        |
| 5620 Timberlea Blvd. ....                         | Mississauga (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 23 525                        |
| 5630 Timberlea Blvd. ....                         | Mississauga (Ontario) Canada | Immeuble industriel/Entrepôt                | 29 722                        |
| 100 Ronson Dr. ....                               | Etobicoke (Ontario) Canada   | Immeuble industriel/Entrepôt                | 74 091                        |
| 110 Ronson Dr. ....                               | Etobicoke (Ontario) Canada   | Immeuble industriel/Entrepôt                | 72 156                        |
| 331 Market Dr. ....                               | Milton (Ontario) Canada      | Immeuble à vocation particulière            | 928 617                       |
| 400 Chisholm Dr. ....                             | Milton (Ontario) Canada      | Immeuble à vocation particulière            | 586 402                       |
| <b>Total pour le Canada</b>                       |                              |   | <b>7 007 162</b>              |
| Elin-Süd-Straße 14.....                           | Weiz, Autriche               | Immeuble industriel/Entrepôt                | 88 178                        |
| Neudorf 164.....                                  | Neudorf bei Ilz, Autriche    | Immeuble industriel/Entrepôt                | 300 560                       |
| Frank-Stronach-Straße 3.....                      | Albersdorf, Autriche         | Immeuble industriel/Entrepôt                | 125 421                       |
| Elin-Süd-Straße 16.....                           | Weiz, Autriche               | Immeuble industriel/Entrepôt                | 152 395                       |
| Elin-Süd-Straße 18.....                           | Weiz, Autriche               | Immeuble industriel/Entrepôt                | 239 906                       |
| Frank-Stronach-Straße 1.....                      | Albersdorf, Autriche         | Immeuble à vocation particulière            | 806 675                       |
| Industriestraße 35.....                           | Lannach, Autriche            | Immeuble à vocation particulière            | 802 029                       |
| Liebenauer Hauptstraße 317 ...                    | Graz, Autriche               | Immeuble à vocation particulière            | 3 850 075                     |
| Walter-P.-Chrysler-Platz 1.....                   | Graz, Autriche               | Immeuble à vocation particulière            | 1 106 594                     |
| <b>Total pour l'Autriche</b>                      |                              |   | <b>7 471 833</b>              |

**Liste d'immeubles productifs de revenu par région**

| <b>Adresse de l'immeuble</b>        | <b>Emplacement</b>                   | <b>Type d'immeuble</b>             | <b>Superficie en pi<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Im Ghai 36 .....                    | Altbach, Allemagne                   | Distribution/Commerce électronique | 292 654                             |
| Belgrader Straße 2-4 .....          | Straubing, Allemagne                 | Distribution/Commerce électronique | 218 701                             |
| Heisenbergstraße 2 .....            | Peine, Allemagne                     | Distribution/Commerce électronique | 303 391                             |
| Opmünder Weg 80.....                | Soest, Allemagne                     | Distribution/Commerce électronique | 308 310                             |
| Max-Herz-Straße 5 .....             | Neumarkt in der Oberpfalz, Allemagne | Distribution/Commerce électronique | 194 827                             |
| Max-Eyth-straße 2 .....             | Empfingen, Allemagne                 | Distribution/Commerce électronique | 116 218                             |
| Joseph-Meyer-Straße 3 .....         | Erfurt, Allemagne                    | Distribution/Commerce électronique | 717 133                             |
| Georg-Beatzel Strasse 15.....       | Wiesbaden, Allemagne                 | Distribution/Commerce électronique | 209 390                             |
| Raiffeisenstrasse 28-32.....        | Korbach, Allemagne                   | Distribution/Commerce électronique | 505 042                             |
| In der Langen Else 4 .....          | Erfurt, Allemagne                    | Distribution/Commerce électronique | 121 481                             |
| Unterm Hünenstein 4.....            | Heilbad Heiligenstadt, Allemagne     | Immeuble industriel/Entrepôt       | 289 904                             |
| Peiner Straße 151-155.....          | Saltzgitter, Allemagne               | Immeuble industriel/Entrepôt       | 364 724                             |
| Stettiner Straße 7 .....            | Straubing, Allemagne                 | Immeuble industriel/Entrepôt       | 228 281                             |
| Jakob-Wolf-Straße 12.....           | Obertshausen, Allemagne              | Immeuble à vocation particulière   | 796 431                             |
| <b>Total pour l'Allemagne</b>       |                                      |                                    | <b>4 666 487</b>                    |
| Blankenweg 22.....                  | Bergen op Zoom, Pays-Bas             | Distribution/Commerce électronique | 627 535                             |
| Hertog Karelweg 22.....             | Haafden, Pays-Bas                    | Distribution/Commerce électronique | 499 876                             |
| Nieuwesluisweg 250.....             | Botlek Rotterdam, Pays-Bas           | Distribution/Commerce électronique | 313 789                             |
| Heirweg 3 .....                     | Born, Pays-Bas                       | Distribution/Commerce électronique | 259 378                             |
| Aquamarijnweg 1.....                | Bleiswijk, Pays-Bas                  | Distribution/Commerce électronique | 238 598                             |
| Oude Graaf 15.....                  | Weert, Pays-Bas                      | Distribution/Commerce électronique | 291 871                             |
| De Kroonstraat 1 .....              | Tilburg, Pays-Bas                    | Distribution/Commerce électronique | 494 780                             |
| Francis Baconstraat 4.....          | Ede, Pays-Bas                        | Distribution/Commerce électronique | 125 098                             |
| Industrieweg 15 .....               | Voorschoten, Pays-Bas                | Distribution/Commerce électronique | 355 140                             |
| Zuidelijke Havenweg 2 .....         | Hengelo, Pays-Bas                    | Distribution/Commerce électronique | 307 923                             |
| Beurtvaartweg 2-4.....              | Nijmegen, Pays-Bas                   | Distribution/Commerce électronique | 148 219                             |
| Sprengenweg 1-2 .....               | Nijmegen, Pays-Bas                   | Distribution/Commerce électronique | 195 903                             |
| Swaardvenstraat 75.....             | Tilburg, Pays-Bas                    | Distribution/Commerce électronique | 496 399                             |
| Hazeldonk 6520-6524 .....           | Breda, Pays-Bas                      | Distribution/Commerce électronique | 577 774                             |
| Hazeldonk 6526-6530 .....           | Breda, Pays-Bas                      | Distribution/Commerce électronique | 287 644                             |
| Sophialaan 5.....                   | Utrecht, Pays-Bas                    | Immeuble industriel/Entrepôt       | 156 588                             |
| <b>Total pour les Pays-Bas</b>      |                                      |                                    | <b>5 376 515</b>                    |
| 2100 Center Square Rd. ....         | Logan Township, NJ, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 365 760                             |
| 101 Clyde Alexander Ln. ....        | Pooler, GA, États-Unis               | Distribution/Commerce électronique | 347 280                             |
| 41 Martha Dr. ....                  | Bethel, PA, États-Unis               | Distribution/Commerce électronique | 750 000                             |
| 972 Conestoga Pkwy. ....            | Shepherdsville, KY, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 631 336                             |
| 18201 NE Portal Way.....            | Portland, OR, États-Unis             | Distribution/Commerce électronique | 264 984                             |
| 8741 Jacquemin Dr. ....             | West Chester, OH, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 601 065                             |
| 501 Airtech Pkwy. ....              | Plainfield, IN, États-Unis           | Distribution/Commerce électronique | 500 000                             |
| 1451 Allpoints Court.....           | Plainfield, IN, États-Unis           | Distribution/Commerce électronique | 533 520                             |
| 1201 Allpoints Court.....           | Plainfield, IN, États-Unis           | Distribution/Commerce électronique | 510 965                             |
| 535 Gateway Blvd. ....              | Monroe, OH, États-Unis               | Distribution/Commerce électronique | 651 515                             |
| 601/673 Gateway Blvd. ....          | Monroe, OH, États-Unis               | Distribution/Commerce électronique | 649 312                             |
| 8735 South Crossroad Dr. ....       | Olive Branch, MS, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 869 892                             |
| 3870 South Ronald Reagan Pkwy. .... | Plainfield, IN États-Unis            | Distribution/Commerce électronique | 597 025                             |
| 15 Commerce Pkwy. ....              | West Jefferson, OH, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 1 305 000                           |
| 10 Enterprise Pkwy. ....            | West Jefferson, OH, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 843 098                             |

**Liste d'immeubles productifs de revenu par région**

| <b>Adresse de l'immeuble</b>   | <b>Emplacement</b>             | <b>Type d'immeuble</b>             | <b>Superficie en pi<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 100 Enterprise Pkwy. ....      | West Jefferson, OH, États-Unis | Distribution/Commerce électronique | 1 223 780                           |
| 115 Enterprise Pkwy. ....      | West Jefferson, OH, États-Unis | Distribution/Commerce électronique | 743 600                             |
| 181 Antrim Commons Dr. ....    | Greencastle, PA, États-Unis    | Distribution/Commerce électronique | 432 000                             |
| 120 Velocity Way.....          | Shepherdsville, KY, États-Unis | Distribution/Commerce électronique | 721 050                             |
| 3501 N Lancaster, Hutchins Rd. | Lancaster, TX, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 196 366                             |
| 201 Sunridge Blvd. ....        | Wilmer, TX, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 822 550                             |
| 1901 Beggrow St. ....          | Columbus, OH, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 802 390                             |
| 1222 Commerce Pkwy. ....       | Horn Lake, MS, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 300 145                             |
| 831 North Graham Rd. ....      | Greenwood, IN, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 496 416                             |
| 100 Clyde Alexander Lane.....  | Pooler, GA, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 689 400                             |
| 1301 Chalk Hill Rd. ....       | Dallas, TX, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 2 300 173                           |
| 330 E. Stateline Rd. ....      | Southaven, MS, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 910 000                             |
| 440 E. Stateline Rd. ....      | Southaven, MS, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 754 000                             |
| 5000 Village Creek Rd. ....    | Fort Worth, TX, États-Unis     | Distribution/Commerce électronique | 605 489                             |
| 4460 East Holmes Rd. ....      | Memphis, TN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 449 600                             |
| 4995 Citation Dr. ....         | Memphis, TN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 366 800                             |
| 8650 Commerce Dr. ....         | Southaven, MS, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 740 844                             |
| 445 Airtech Pkwy. ....         | Plainfield, IN, États-Unis     | Distribution/Commerce électronique | 622 440                             |
| 6201 Green Pointe Dr. ....     | Groveport, OH, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 484 216                             |
| 8754 Trade Port Dr. ....       | West Chester, OH, États-Unis   | Distribution/Commerce électronique | 479 512                             |
| 8779 LeSaint Dr. ....          | Hamilton, OH, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 345 600                             |
| 5415 Centerpoint Pkwy. ....    | Obetz, OH, États-Unis          | Distribution/Commerce électronique | 478 053                             |
| 8500 Tatum Rd. ....            | Palmetto, GA, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 982 777                             |
| 3090 Hwy 42.....               | Locust Grove, GA, États-Unis   | Distribution/Commerce électronique | 1 011 907                           |
| 12 Tradeport Rd. ....          | Nanticoke, PA, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 1 391 228                           |
| 250 Tradeport Rd. ....         | Nanticoke, PA, États-Unis      | Distribution/Commerce électronique | 611 000                             |
| 3801 Rock Creek Blvd. ....     | Joliet, IL, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 309 840                             |
| 3900 Rock Creek Blvd. ....     | Joliet, IL, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 324 014                             |
| 1695-1701 Crossroads Dr. ....  | Joliet, IL, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 459 070                             |
| 2120 Logistics Way.....        | Murfreesboro, TN, États-Unis   | Distribution/Commerce électronique | 844 480                             |
| 60 Logistics Blvd. ....        | Richwood, KY, États-Unis       | Distribution/Commerce électronique | 678 363                             |
| 1243 Gregory Dr. ....          | Antioch, IL, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 454 276                             |
| 1600 Rock Creek Blvd. ....     | Joliet, IL, États-Unis         | Distribution/Commerce électronique | 137 544                             |
| 8740 South Crossroads Dr. .... | Olive Branch, TN, États-Unis   | Distribution/Commerce électronique | 861 252                             |
| 12577 Stateline Rd. ....       | Olive Branch, TN, États-Unis   | Distribution/Commerce électronique | 408 197                             |
| 5400 E. 500 S. ....            | Whitestown, IN, États-Unis     | Distribution/Commerce électronique | 961 922                             |
| 10566 Gateway Pt. ....         | Clayton, IN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 911 552                             |
| 2128 Gateway Pt. ....          | Clayton, IN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 443 077                             |
| 10144 Veterans Dr. ....        | Avon, IN, États-Unis           | Distribution/Commerce électronique | 712 800                             |
| 10207 Veterans Dr. ....        | Avon, IN, États-Unis           | Distribution/Commerce électronique | 291 600                             |
| 13220 Crosby Fwy. ....         | Houston, TX, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 295 640                             |
| 13230 Crosby Fwy. ....         | Houston, TX, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 373 150                             |
| 13250 Crosby Fwy. ....         | Houston, TX, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 687 902                             |
| 100 Business Park Dr. ....     | Lebanon, TN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 169 250                             |
| 120 Business Park Dr. ....     | Lebanon, TN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 175 000                             |
| 150 Business Park Dr. ....     | Lebanon, TN, États-Unis        | Distribution/Commerce électronique | 165 000                             |
| 905 Belle Ln. ....             | Bolingbrook, IL, États-Unis    | Distribution/Commerce électronique | 220 620                             |

| Liste d'immeubles productifs de revenu par région |                         |   |                               |
|---|-------------------------|---|-------------------------------|
| Adresse de l'immeuble                             | Emplacement             | Type d'immeuble                             | Superficie en pi <sup>2</sup> |
| 39600 Lewis Dr. ....                              | Novi, MI, États-Unis    | Immeuble de bureaux et à vocations diverses | 307 125                       |
| 1000/1100 Integram Dr. ....                       | Pacific, MO, États-Unis | Immeuble industriel/Entrepôt                | 246 327                       |
| <b>Total pour les États-Unis</b>                  |                         |   | <b>38 820 089</b>             |
| <b>Total du portefeuille</b>                      |                         |   | <b>63 342 086</b>             |

### Immeubles à aménager

Au 31 décembre 2024, les immeubles à aménager de Granite comprenaient des immeubles en cours d'aménagement et des terrains destinés à l'aménagement, dont les suivants :

- (i) un site de 34,0 acres situé à Brantford, en Ontario, pour lequel Granite est actuellement en attente de l'approbation du plan d'aménagement de la deuxième phase d'une superficie maximale de 0,7 million de pieds carrés;
- (ii) un site de 101,5 acres situé à Houston, au Texas, pour lequel Granite est actuellement en attente de l'approbation du plan d'aménagement et où elle poursuit ses travaux d'infrastructure à l'égard de la troisième phase d'une superficie maximale de 1,3 million de pieds carrés;
- (iii) un terrain à aménager de 12,9 acres situé à West Jefferson, en Ohio;
- (iv) la parcelle de terrain restante de 36,0 acres située à Brantford, en Ontario, en vue de l'aménagement en plusieurs phases d'un parc commercial comportant des installations modernes de logistique et de distribution d'une superficie totale d'environ 0,6 million de pieds carrés au moment de son achèvement;
- (v) une parcelle de terrain de 10,1 acres située à Brant County, en Ontario, en vue de l'aménagement d'installations modernes de distribution d'une superficie de 0,2 million de pieds carrés.

### Projets d'aménagement

Au 31 décembre 2024, les immeubles à aménager de Granite présentaient les caractéristiques suivantes :

| Projets d'aménagement et d'agrandissement |                       |  |                                  |                           |   |   |                   |                        |
|---|-----------------------|--|----------------------------------|---------------------------|---|---|-------------------|------------------------|
|   | Superficie (en acres) | Construction attendue en pi <sup>2</sup> (en millions) | Date du début de la construction | Date de réalisation cible | Coûts de construction réels au 31 déc. 2024 | Total des coûts de construction prévus <sup>(1)</sup> | Coût des terrains | Total des coûts prévus |
| <b>Au 31 décembre 2024</b>                |                       |  |                                  |                           |   |   |                   |                        |
| <b>Immeubles à aménager</b>               |                       |  |                                  |                           |   |   |                   |                        |
| 12 Wright St., Brantford (Ontario).....   | 33,9                  | 0,7  | T2 2023                          | À déterminer              | 4,6   | 5,9   | 26,1              | 32,0                   |
| Houston, TX (Phase III).....              | 101,5                 | 1,3  | T3 2023                          | À déterminer              | 1,1   | 6,6   | 17,7              | 24,3                   |
|   | <b>135,4</b>          | <b>2,0</b>   |                                  |                           | <b>5,7 \$</b>                               | <b>12,5 \$</b>  | <b>43,8 \$</b>    | <b>56,3 \$</b>         |

<sup>(1)</sup> Les coûts de construction excluent le coût des terrains.

## **Projets d'aménagement, d'agrandissement et d'amélioration**

Les dépenses en immobilisations peuvent inclure des dépenses d'aménagement ou d'agrandissement et des dépenses en immobilisations aux fins d'entretien ou d'amélioration. Les dépenses en immobilisations aux fins d'aménagement ou d'agrandissement sont discrétionnaires de par leur nature (jusqu'au moment où Granite s'engage par un contrat de construction ou un bail) et sont engagées afin d'obtenir de nouveaux flux de revenus et/ou d'accroître la productivité d'un immeuble ainsi que de stimuler la création de la valeur liquidative. Au 31 décembre 2024, Granite avait deux projets d'aménagement actifs au Canada et aux États-Unis, dont le coût devrait s'établir à environ 13 M\$ (à l'exclusion du coût des terrains) et qui permettront d'augmenter la SLB d'environ 2,0 millions de pieds carrés. Les dépenses en immobilisations aux fins d'entretien ou d'amélioration visent le maintien de la capacité existante d'un immeuble de contribuer au résultat de Granite. Le montant de 15,4 M\$ de dépenses en immobilisations aux fins d'entretien ou d'amélioration effectuées par Granite en 2024 se rapportait à des projets d'amélioration mineurs exécutés dans divers immeubles.

Pour la plupart des projets d'aménagement ou de construction, Granite recourt à son expérience à l'interne ou, le cas échéant, s'associe à des promoteurs immobiliers locaux au moyen d'ententes de gestion de l'aménagement ou d'ententes de coentreprise pour construire et gérer les éléments déterminés d'un projet afin de maximiser les rendements et de réduire au minimum les coûts de construction. Pour le reste de ses projets, Granite en impartit la conception et la construction. Selon la nature et l'emplacement du projet, Granite gère la construction au moyen d'une supervision sur place régulière par ses employés, ou à distance au moyen de systèmes de contrôle des coûts, de la portée des travaux et d'autres systèmes de contrôle de gestion. Granite n'a pas d'engagements contractuels à long terme avec ses entrepreneurs, ses sous-traitants, ses consultants ou ses fournisseurs de matériaux, dont les services sont généralement retenus dans le cadre d'un processus de soumission concurrentiel.

## **Opérations de change**

Au 31 décembre 2024, environ 83 % des produits des activités ordinaires de Granite étaient libellés en monnaies étrangères. Étant donné que Granite déclare ses résultats financiers en dollars canadiens et qu'elle ne couvre pas actuellement la totalité de son résultat d'exploitation net libellé en monnaies qui ne sont pas le dollar canadien, les fluctuations de change peuvent avoir une incidence importante sur les résultats financiers de Granite. Voir « Facteurs de risque – Risques liés à l'entreprise de Granite – Opérations de change ».

## **Ententes de location**

### ***Baux***

Les baux de Granite prévoient généralement que le locataire est responsable de l'ensemble des coûts d'occupation, notamment les frais d'exploitation, les taxes foncières, le coût des assurances à l'égard de l'immeuble, les coûts d'entretien et les coûts de remplacement non structurels. Le locataire n'est pas responsable de payer l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur le capital qui est imputé à Granite.

Les baux de Granite prévoient généralement que Granite est responsable, à ses frais exclusifs, des réparations structurelles et des remplacements relatifs aux éléments structurels non liés aux procédés de ses immeubles. Pour certains éléments d'un immeuble, par exemple la membrane du toit, les zones asphaltées et les systèmes CVCA non liés aux procédés, la majorité des baux de Granite prévoient que Granite paie le coût de remplacement au besoin et, dans certains cas,

qu'elle recouvre ces coûts, majorés de l'intérêt, auprès du locataire sur la durée de vie utile prévue de l'élément remplacé, à titre de loyer supplémentaire sur la durée du bail.

### ***Hausses contractuelles des loyers***

La majorité des baux existants de Granite prévoit des alignements périodiques des loyers en fonction soit de hausses progressives à taux fixe, soit d'une indexation basée sur l'indice des prix à la consommation.

### ***Options de renouvellement***

La majorité des baux existants de Granite comprennent des options de renouvellement, généralement liées soit aux taux de location du marché, soit aux taux de location, majorés d'une hausse découlant d'une indexation basée sur l'indice des prix à la consommation. Lorsque le renouvellement est lié au taux du marché, le calcul du loyer du marché, en l'absence d'entente, est généralement soumis à l'arbitrage.

### ***Obligations en matière de restitution***

Les baux de Granite prévoient généralement que le locataire est tenu de restituer les lieux dans un état compatible à l'état où ils se trouvaient à la date d'entrée en vigueur du bail, sous réserve de l'usure normale.

La plupart des baux de Granite prévoient que, sur demande du propriétaire, le locataire est obligé de retirer toutes modifications aux lieux qu'il a effectuées sur la durée du bail.

### ***Obligations environnementales***

Les baux de Granite prévoient aussi généralement que le locataire doit entretenir les immeubles conformément aux lois applicables, notamment les lois environnementales, et qu'il doit enlever toutes les substances dangereuses et toxiques des lieux lorsque les lois, les règlements et les ordonnances applicables l'exigent et selon ce qu'ils exigent, et, dans tous les cas, avant la fin de son occupation des lieux. La quasi-totalité des baux de Granite exige également que le locataire assume les coûts de la conformité environnementale, notamment les frais liés à la remise en état ou au nettoyage de toute contamination qu'ils ont causée ou à laquelle ils ont contribué dans les locaux loués. Les baux prévoient également de façon générale des indemnités en faveur de Granite relativement aux questions environnementales. Dans certaines circonstances, ces indemnités expirent après un nombre d'années déterminé suivant la fin du bail. En dépit de l'obligation des locataires d'indemniser Granite, Granite est également responsable aux termes des lois applicables de s'assurer qu'un immeuble donné est conforme aux lois environnementales. Voir « Facteurs de risque – Risques liés à l'entreprise de Granite – Questions environnementales ».

Les baux prévoient généralement que Granite peut procéder à des évaluations et à des audits environnementaux à l'occasion, à ses frais. Voir « – Réglementation gouvernementale ».

### ***Restrictions sur les ventes et droits de priorité des locataires***

La plupart des baux de Granite avec Magna comprennent un droit de refus en faveur du locataire relativement à la vente de l'immeuble en question. Ce droit prévoit généralement que le locataire a le droit d'égaliser toute offre d'un tiers au cours d'une période de temps déterminée, à défaut de quoi Granite est libre d'accepter l'offre et de réaliser la vente à ce tiers. Certains des baux de Granite avec Magna prévoient qu'aussi longtemps que le locataire est contrôlé, directement ou indirectement, par Magna, Granite ne peut vendre l'immeuble à un concurrent du locataire sans

le consentement du locataire. De plus, plusieurs baux de Granite qui ne sont pas conclus avec Magna prévoient un droit de priorité en faveur du locataire qui lui permet d'acheter un immeuble dans l'éventualité où Granite aurait l'intention de le vendre.

### ***Droits des locataires en matière de cession et de sous-location***

Les baux de Granite contiennent généralement une restriction sur la cession ou la sous-location par le locataire sans le consentement de Granite, sauf dans le cadre de certains transferts autorisés comme la cession ou la sous-location à un membre du groupe du locataire ou dans le cadre de la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du locataire. De façon générale, les baux de Granite n'interdisent pas le changement de contrôle du locataire. Dans la plupart des cas, le locataire initial et/ou un garant ne sont pas libérés de leurs obligations aux termes des baux dans une telle cession, une telle sous-location ou un tel changement de contrôle.

### **Réglementation gouvernementale**

Granite est assujettie à de nombreuses lois et de nombreux règlements imposés par des autorités gouvernementales, notamment certains règlements en matière de zonage, de construction et règlements similaires qui touchent ses propriétés immobilières et les lois et les règlements fiscaux dans les divers territoires où Granite exerce des activités.

### **Employés**

Au 31 décembre 2024, Granite comptait 70 employés, dont la majorité travaille à son siège social de Toronto, et le reste en Autriche, aux Pays-Bas et aux États-Unis. Granite n'est partie à aucune entente de négociation collective avec quelque employé que ce soit.

### **Magna, principal locataire de Granite**

Au 31 décembre 2024, Magna était le locataire de 27 des immeubles productifs de revenu de Granite et représentait 26 % des produits annualisés de Granite et 19 % de sa superficie louable brute. Selon ses documents d'information publics, Magna International Inc. s'est vu attribuer une note de A3 avec perspectives stables par Moody's, une note de A (bas) avec perspectives stables par Morningstar DBRS et une note de A- avec perspectives stables par Standard & Poor's. Magna est une société mondiale spécialisée dans les technologies de mobilité, qui possède une expertise complète en matière d'ingénierie de véhicules et de fabrication en sous-traitance. Les capacités de produits de Magna comprennent la carrosserie, les châssis, les systèmes extérieurs, les sièges, le groupe motopropulseur, les systèmes actifs d'assistance à la conduite, l'électronique, la mécatronique, les miroirs, l'éclairage et les systèmes de toit.

Pour obtenir des renseignements sur les conditions de l'industrie automobile et les résultats d'exploitation de Magna, Granite invite les investisseurs à consulter les documents d'information publics de Magna, notamment son rapport de gestion le plus récent et sa notice annuelle. Aucun de ces documents ni aucune partie de leur contenu ne doit cependant être réputé intégré par renvoi dans la présente notice annuelle. Granite prévoit que Magna cherchera constamment à optimiser son empreinte de fabrication mondiale et il est possible qu'elle renouvelle, ou qu'elle ne renouvelle pas, à leur expiration, les baux des installations qui sont actuellement louées.

La relation de Granite avec Magna est une relation de propriétaire et de locataire sans lien de dépendance régie par les conditions des baux que Granite a conclus avec Magna. Les immeubles de Granite sont généralement loués à des filiales en exploitation de Magna International Inc. Sans garantie de la société mère; toutefois, Magna International Inc. Est le locataire aux termes de certains baux de Granite.

## PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, DE GOUVERNANCE ET DE RÉSILIENCE (« PRINCIPES ESG+R »)

La transparence est une composante fondamentale de l'engagement de Granite envers la durabilité. En juin 2020, Granite a publié à l'intention des investisseurs un aperçu des principes ESG contenant un sommaire des progrès à ce jour par rapport aux principes énoncés dans son plan de durabilité. En août 2024, Granite a publié son quatrième rapport sur la responsabilité d'entreprise, le rapport sur les principes ESG+R de Granite pour 2023, où sont énoncées plus de 15 cibles différentes qu'elle entend atteindre à court, moyen et long terme, notamment des cibles liées à ce qui suit : (i) les réductions de consommation d'énergie et d'eau ainsi que d'émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation dans le cadre des activités de locateur; (ii) l'établissement de dispositifs d'énergie renouvelable dans les immeubles de Granite; (iii) l'accroissement du nombre d'immeubles ayant reçu une certification de bâtiment écologique indépendante au sein du portefeuille de Granite; et (iv) l'augmentation de la couverture des données sur l'énergie, l'eau et les déchets parmi les locataires de Granite.

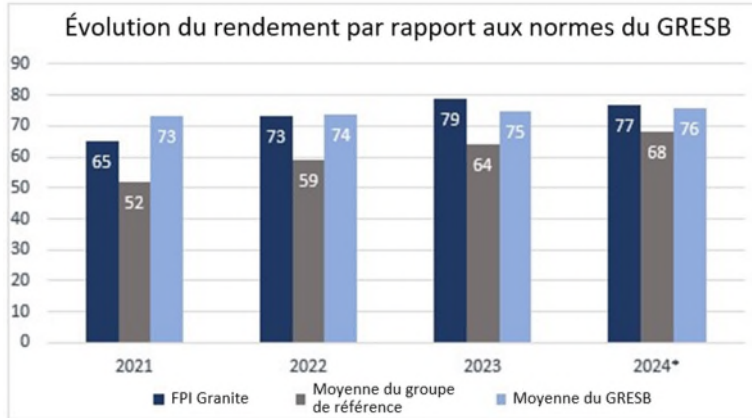
Granite reconnaît le rôle important que jouent les propriétaires d'immeubles au chapitre de la promotion de l'utilisation efficiente des ressources et du respect de notre environnement. Soucieuse d'assurer une bonne gestion pour les investisseurs, Granite cherche dans la pratique à intégrer la durabilité dans son processus de prise de mesures et de décisions, tout en générant des rendements pour ses porteurs de parts.

Dans cette optique, Granite applique les objectifs à long terme suivants relatifs aux principes ESG+R dans ses activités :

| Environnementaux   | Sociaux  | Gouvernance  | Résilience   |
|--|--|--|--|
| Promouvoir l'efficacité et les pratiques durables dans les immeubles et les bureaux de Granite | Établir un lien avec les investisseurs, les employés, les locataires, les gestionnaires d'immeubles et les collectivités | Présenter les résultats relatifs aux principes ESG+R dans le cadre d'un engagement en matière de transparence et de responsabilité | Repérer et atténuer les risques climatiques potentiels au sein de notre portefeuille |

Le programme relatif aux principes ESG+R de Granite est aligné sur les normes du SASB, du GRESB, de la GRI et du GIFCC. L'information présentée dans cette section a été passée en revue par un consultant indépendant à l'égard des principes ESG+R et représente un aperçu de notre performance actuelle.

## GRESB 2024

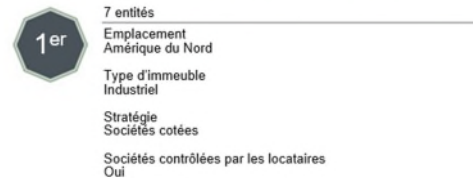


\*La méthode de notation du GRESB 2024 a connu des changements importants par rapport à l'année précédente.

### Participation et note



### Classement au sein d'un groupe de référence prédéfini



Le GRESB évalue et note le rendement de portefeuilles immobiliers mondiaux au regard de principes environnementaux, sociaux et de gouvernance et, en 2024, plus de 2 200 participants ont été évalués. En 2024, la note de Granite a baissé de deux points par rapport à l'année précédente en raison de changements importants apportés à la méthode de notation du GRESB, ce qui n'a pas empêché Granite de conserver sa première place au sein de son groupe de référence et sa note de trois étoiles.

## Rapport de 2024 sur la divulgation d'information du GRESB

### Participation et note



### Niveau de divulgation du GRESB



### Groupe de comparaison



Dans le rapport de 2024 sur la divulgation d'information du GRESB, dans le cadre duquel est évalué le niveau de communication d'information en matière d'ESG de sociétés immobilières et de fiduciaires de placement immobilier cotées, Granite est la première du groupe des dix émetteurs assujettis du secteur industriel aux États-Unis d'Amérique.

Voici quelques mesures clés mises en œuvre par Granite dans le cadre de son programme relatif aux principes ESG+R et les principaux indicateurs de performance connexes :

### Environnement - Mesures et performance

- Granite a pour objectif de réduire les émissions énergétiques liées à l'exploitation contrôlées par le propriétaire (de portée 1 et 2) ainsi que la consommation d'eau de 25 %

en fonction de l'intensité par pied carré d'ici le début de 2030 (ou de 2,5 % par année) pour ses immeubles<sup>1</sup>;

- Granite a pour objectif d'accroître la couverture des données sur l'énergie, les émissions, l'eau et les déchets dans l'ensemble de son portefeuille, pour la porter à 50 % de son portefeuille productif de revenus d'ici 2030, en collaborant avec les locataires, en implantant le libellé des baux verts et en obtenant des données directement des sociétés de services publics, lorsqu'elles sont disponibles;
- Granite a dépassé sa cible mise à jour visant à soutenir la production de nouvelles énergies renouvelables en installant des systèmes à énergie solaire photovoltaïque ayant la capacité de produire 24 MW d'électricité d'ici 2025<sup>2</sup>. Des systèmes à énergie solaire photovoltaïque d'une capacité de production maximale de 49,35 MW sont actuellement fonctionnels dans les immeubles de Granite. Granite a relevé sa cible en 2024 en vue d'atteindre une capacité solaire maximale de 50 MW d'ici la fin de 2025;
- Quatre ruches ont été installées au nom de Granite à l'emplacement de trois immeubles pour promouvoir la biodiversité locale et l'interaction avec les locataires;
- Granite s'engage à ce que la construction de tous les projets d'aménagement qu'elle contrôle respecte les normes de son cadre de référence pour les obligations vertes et vise à obtenir une certification indépendante de bâtiment écologique (comme LEED, BREEAM, Green Globes et DGNB) pour la totalité des nouveaux aménagements. À ce jour, Granite a émis trois obligations vertes pour un produit net totalisant 1,4 G\$. Au 31 décembre 2024, Granite a affecté une tranche de 1,2 G\$ (85,2 %) du produit net tiré des obligations vertes à des projets verts admissibles aux termes de son cadre de référence pour les obligations vertes;
- Granite a envoyé à tous les locataires un sondage annuel sur les paramètres ESG+R pour l'exercice 2023 au cours du premier trimestre de 2024. Le sondage sert à recenser les initiatives de durabilité qui ont été mises en œuvre à chaque immeuble au cours de la dernière année, y compris celles que les locataires ont prises. Au nombre de ces initiatives, citons l'installation d'éclairage à DEL dans 9 immeubles, l'ajout de bornes de recharge pour véhicules électriques dans 6 immeubles et l'installation de systèmes de lecture de compteurs d'eau automatiques dans 21 immeubles, ce qui a favorisé des économies d'énergie et d'eau dans l'ensemble du portefeuille de Granite;
- Granite a surpassé la cible visant à évaluer stratégiquement des immeubles de Granite et à entreprendre des démarches en vue d'obtenir les certifications de bâtiment écologique indépendantes appropriées à l'égard de 30 % de la superficie de plancher d'ici 2030. À l'heure actuelle, des certifications ont été obtenues pour 54 % de la superficie ou 42 % des immeubles productifs de revenu.

---

<sup>(1)</sup> Les cibles de réduction des émissions de Granite sont conformes à l'objectif de l'Accord de Paris sur le climat consistant à limiter le réchauffement mondial à deux degrés Celsius au-dessus des niveaux préindustriels.

<sup>(2)</sup> Des systèmes à énergie solaire ont été installés dans un total de 16 immeubles de Granite au 31 décembre 2024.

Voici une liste des immeubles de Granite qui ont obtenu une certification de bâtiment écologique.

| Immeuble  | Superficie<br>(en millions<br>de pieds<br>carrés) | Emplacement              | Type de certification                                     | Niveau                 |
|---|---|--------------------------|---|------------------------|
| Agrandissement du 555 Beck<br>Crescent .....                        | 0,1   | Ajax (Ontario)           | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |
| 2020 Logistics Dr. ....   | 0,8   | Mississauga<br>(Ontario) | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| Agrandissement du 2095 Logistics<br>Dr. ....                        | 0,1   | Mississauga<br>(Ontario) | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |
| 600 Tesma Way .....   | 0,1   | Concord<br>(Ontario)     | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 8995 Airport Rd. ....   | 0,1   | Brampton<br>(Ontario)    | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 4 Bowery Rd. ....   | 0,4   | Brantford<br>(Ontario)   | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |
| Im Ghai 36 .....  | 0,3   | Altbach,<br>Allemagne    | DGNB - Immeubles de<br>logistique (construction<br>neuve) | Or                     |
| Aquamarijnweg 2 & 4 .....   | 0,2   | Bleiswijk,<br>Pays-Bas   | BREEAM (nouvelle<br>construction)                         | Très bon               |
| De Kroonstrat 1 (Phase 1),<br>De Poosthoornstraat 2 (Phase 2) ..... | 0,5   | Tilburg, Pays-Bas        | BREEAM (nouvelle<br>construction)                         | Excellent              |
| Francis Baconstraat 4.....  | 0,1   | Ede, Pays-Bas            | BREEAM (nouvelle<br>construction)                         | Très bon               |
| Oude Graaf 15.....  | 0,2   | Weert, Pays-Bas          | BREEAM (nouvelle<br>construction)                         | Excellent              |
| Swaardvenstraat 75.....   | 0,5   | Tilburg, Pays-Bas        | BREEAM (nouvelle<br>construction)                         | Excellent              |
| 8500 Tatum Rd. ....   | 1   | Palmetto, GA             | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 100 Clyde Alexander Lane.....                                       | 0,7   | Pooler, GA               | LEED (noyau et enveloppe)                                 | Certifié               |
| 101 Clyde Alexander Lane.....                                       | 0,3   | Pooler, GA               | LEED (noyau et enveloppe)                                 | Certifié               |
| 1243 Gregory Dr. ....   | 0,5   | Antioch, IL              | LEED (noyau et enveloppe)                                 | Argent                 |
| 3900 Rock Creek Blvd. ....  | 0,3   | Joliet, IL               | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 905 Belle Lane.....   | 0,2   | Bolingbrook, IL          | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |
| 501 Airtech Pkwy. ....  | 0,5   | Plainfield, IN           | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 1201 Allpoints Court.....   | 0,5   | Plainfield, IN           | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |
| 445 Airtech Pkwy.....   | 0,6   | Plainfield, IN           | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 10566 Gateway Point.....  | 0,9   | Clayton, IN              | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 831 North Graham Rd. ....   | 0,5   | Greenwood, IN            | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 1451 Allpoints Court.....   | 0,5   | Plainfield, IN           | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 3870 Ronald Reagan Pkwy. ....                                       | 0,6   | Plainfield, IN           | IREM - Immeuble certifié<br>durable                       | Certifié               |
| 10144 Veterans Dr. ....   | 0,7   | Avon, IN                 | Green Globes (nouvelle<br>construction)                   | Cote 2 Green<br>Globes |

| Immeuble                       | Superficie<br>(en millions<br>de pieds<br>carrés) | Emplacement          | Type de certification   | Niveau              |
|--------------------------------|---|----------------------|---|---------------------|
| 10207 Veterans Dr. ....        | 0,3   | Avon, IN             | Green Globes (nouvelle construction)  | Cote 2 Green Globes |
| 5400 E. 500 S. ....            | 1,0   | Whitestown, IN       | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 60 Logistics Blvd. ....        | 0,7   | Walton, KY           | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 8735 South Crossroads Dr. .... | 0,9   | Olive Branch, MS     | LEED (noyau et enveloppe)   | Certifié            |
| 8740 South Crossroads Dr. .... | 0,9   | Olive Branch, MS     | LEED (noyau et enveloppe)   | Certifié            |
| 330 East Stateline Rd. ....    | 0,9   | Southaven, MS        | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 8650 Commerce Dr. ....         | 0,7   | Southaven, MS        | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 2100 Center Square Rd. ....    | 0,4   | Logan Township, NJ   | LEED (noyau et enveloppe);<br>IREM - Immeuble certifié durable  | Argent;<br>certifié |
| 15 Commerce Pkwy. ....         | 1,3   | West Jefferson, OH   | LEED (nouvelle construction et rénovations majeures);<br>BREEAM pour les bâtiments en exploitation aux États-Unis | Certifié; bon       |
| 100 Enterprise Pkwy. ....      | 1,2   | West Jefferson, OH   | BREEAM pour les bâtiments en exploitation aux États-Unis  | Bon                 |
| 10 Enterprise Pkwy. ....       | 0,8   | West Jefferson, OH   | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 115 Enterprise Pkwy. ....      | 0,7   | West Jefferson, OH   | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 535 Gateway Blvd. ....         | 0,7   | Monroe, OH           | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 1901 Beggrow St. ....          | 0,8   | Columbus, OH         | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 5415 Centerpoint Pkwy. ....    | 0,5   | Columbus, OH         | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 8741 Jacquemin Dr. ....        | 0,6   | West Chester, OH     | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 18201 NE Portal Way.....       | 0,3   | Portland, OR         | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 12 Tradeport Rd. ....          | 1,4   | Hanover Township, PA | BREEAM pour les bâtiments en exploitation aux États-Unis  | Bon                 |
| 41 Martha Dr. ....             | 0,8   | Bethel, PA           | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 250 Tradeport Rd.....          | 0,6   | Nanticoke, PA        | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 4460 East Holmes Rd. ....      | 0,4   | Memphis, TN          | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 4995 Citation Dr. ....         | 0,4   | Memphis, TN          | IREM - Immeuble certifié durable  | Certifié            |
| 100 Business Park Dr. ....     | 0,2   | Lebanon, TN          | Green Globes (nouvelle construction)  | Cote 2 Green Globes |
| 120 Business Park Dr. ....     | 0,2   | Lebanon, TN          | Green Globes (nouvelle construction)  | Cote 2 Green Globes |
| 150 Business Park Dr. ....     | 0,2   | Lebanon, TN          | Green Globes (nouvelle construction)  | Cote 2 Green Globes |

| Immeuble                               | Superficie<br>(en millions<br>de pieds<br>carrés) | Emplacement         | Type de certification  | Niveau                 |
|--|---|---------------------|--|------------------------|
| 2120 Logistics Way .....               | 0,8   | Murfreesboro,<br>TN | Green Globes (nouvelle<br>construction)                        | Cote 2 Green<br>Globes |
| 201 Sunridge Blvd. ....                | 0,8   | Wilmer, TX          | IREM - Immeuble certifié<br>durable                            | Certifié               |
| 1301 Chalk Hill Rd. ....               | 2,3   | Dallas, TX          | BREEAM pour les bâtiments<br>en exploitation aux<br>États-Unis | Bon                    |
| 3501 North Lancaster Hutchins Rd. .... | 0,2   | Lancaster, TX       | LEED (nouvelle construction<br>et rénovations majeures)        | Argent                 |
| 5000 Village Creek Rd. ....            | 0,6   | Fort Worth, TX      | Green Globes (nouvelle<br>construction)                        | Cote 2 Green<br>Globes |
| 13220 Crosby Freeway.....              | 0,3   | Houston, TX         | Green Globes (nouvelle<br>construction)                        | Cote 2 Green<br>Globes |
| 13230 Crosby Freeway.....              | 0,4   | Houston, TX         | Green Globes (nouvelle<br>construction)                        | Cote 2 Green<br>Globes |
| 13250 Crosby Freeway.....              | 0,7   | Houston, TX         | Green Globes (nouvelle<br>construction)                        | Cote 2 Green<br>Globes |
| <b>Total</b>                           | <b>34,2</b>                                       |                     |  |                        |
| <b>% de la SLB</b>                     | <b>54 %</b>                                       |                     |  |                        |

#### Société – *Mesures et performance*

- Granite a mené son deuxième sondage sur l'engagement des employés en mai 2023 pour avoir une meilleure idée de l'engagement des employés et de l'efficacité des pratiques en milieu de travail;
- Granite verse au moins un montant de 500 dollars ou euros en monnaie locale (\$ US/\$ CA/euros) par immeuble productif de revenu de son portefeuille en dons de bienfaisance;
- Dans le cadre de son processus de contrôle diligent, Granite évalue les principes ESG+R de la totalité des acquisitions éventuelles et détermine les points à améliorer;
- Granite fonctionne selon un modèle de travail hybride afin d'offrir une plus grande flexibilité en matière de télétravail;
- En septembre et en octobre 2024, Granite a tenu des retraites régionales du personnel à Amsterdam, à Toronto et à Dallas, lors desquelles des membres du personnel interne et des consultants indépendants ont présenté à tous les employés les dernières nouvelles sur les tendances récentes du marché, le rendement de la Société et les projets en cours. De plus, le personnel a fait du bénévolat au sein d'organismes de bienfaisance locaux et a eu l'occasion de participer à divers événements visant à forger l'esprit d'équipe;
- Le personnel de Granite à l'échelle mondiale a suivi 1 385 heures de formation en 2024, ce qui a contribué au perfectionnement personnel et professionnel des employés.

#### Gouvernance – *Mesures et performance*

- Granite a publié le 7 août 2024 son rapport sur les principes ESG+R pour 2023, qui a été établi conformément au cadre de la GRI et qui contient les renseignements à fournir selon le GIFCC et le SASB;

- Le comité responsable des principes ESG+R de Granite assure l'encadrement du programme relatif aux principes ESG+R de Granite;
- Granite maintient une communication transparente avec les investisseurs en transmettant régulièrement aux porteurs de parts et aux parties prenantes des mises à jour en matière de principes ESG+R et par l'intermédiaire de cadres de déclaration officiels, comme ceux du GRESB, du SASB et de la GRI;
- Granite surveille la conformité des actifs avec les normes de référence du gouvernement et la réglementation en matière de principes ESG+R;
- Granite a soumis son dossier au GRESB en juin 2024 et elle se classe au premier rang de son groupe de référence;
- Ayant obtenu une note de 90 sur 100, Granite s'est classée au 36<sup>e</sup> rang, et au 2<sup>e</sup> rang des entités immobilières, dans le classement en matière de gouvernance établi en 2024 par les Board Games du Globe & Mail, sur un total de 215 sociétés comprises dans l'Indice composé S&P/TSX;
- En juin 2022, la déclaration de fiducie a été modifiée et mise à jour afin notamment (i) de l'harmoniser davantage avec les pratiques exemplaires en matière de gouvernance qui sont en constante évolution, notamment en ajoutant des droits et des recours en faveur des porteurs de parts, semblables à ceux que possèdent les actionnaires d'une société par actions aux termes de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique); et (ii) de bonifier les droits des porteurs de parts relativement aux processus et aux procédures des assemblées des porteurs de parts, ce qui comprend la soumission de propositions par ces derniers;
- Granite maintient des politiques rigoureuses visant à régir les différents aspects de ses activités commerciales, lesquelles sont revues chaque année et mises à jour de temps à autre afin de respecter la réglementation et les pratiques exemplaires du secteur, s'il y a lieu;
- Le comité de rémunération, de gouvernance et des mises en candidature supervise le programme relatif aux principes ESG+R de Granite. De plus, le comité d'audit se penche sur les questions relatives aux principes ESG+R qui se rapportent à la gestion et à la surveillance des risques en général. La direction présente régulièrement à l'ensemble du conseil des fiduciaires des comptes rendus sur les questions relatives aux principes ESG+R et les progrès accomplis par rapport aux objectifs ou aux cibles.

### **Résilience – Mesures et performance**

- Le programme de résilience de Granite est harmonisé avec le cadre du GIFCC;
- Granite évalue les risques physiques et transitionnels liés aux changements climatiques à court, à moyen et à long terme lors du contrôle diligent d'une nouvelle acquisition et évalue les mesures à mettre en œuvre pour accroître la résilience dans le cadre de son processus de souscription;
- Granite évalue régulièrement ses immeubles au regard des risques physiques et transitionnels liés aux changements climatiques en fonction des seuils applicables aux risques les plus élevés en pourcentage de la valeur totale du portefeuille, et elle établit des stratégies pour atténuer ces risques;

- Granite utilise l’outil Climate on Demand de Moody’s ESG Solutions pour la gestion des analyses de données climatiques, lequel génère des cotes de risque allant de 1 à 100 dans six catégories de risques climatiques de nature physique, soit : élévation du niveau de la mer, inondations, ouragans, stress thermique, stress hydrique et feux incontrôlés.

## Questions environnementales

En avril 2020, Granite a achevé et publié son cadre de référence pour les obligations vertes, qui est conforme aux principes applicables aux obligations vertes élaborés par l’ICMA en date de juin 2018. Granite et ses filiales ont utilisé et utiliseront le cadre de référence pour les obligations vertes pour émettre des obligations vertes et/ou d’autres instruments financiers verts. Granite a également obtenu un avis indépendant d’une tierce partie, Sustainalytics, sur son cadre de référence pour les obligations vertes indiquant que celui-ci correspond aux principes applicables aux obligations vertes. Le 4 juin 2020, Granite a émis sa première tranche d’obligations vertes, soit les débentures 2027, et le 30 août 2021, elle a émis sa deuxième tranche d’obligations vertes, soit les débentures 2028. Le 12 octobre 2023, Granite a émis sa troisième obligation verte, les débentures avril 2029, augmentant les émissions d’obligations vertes de Granite pour atteindre un total de 1,4 G\$. Au 31 décembre 2024, Granite avait attribué la totalité du produit net tiré des débentures 2027, la totalité du produit net tiré des débentures 2028 et 48,1 % du produit net tiré des débentures avril 2029 aux projets verts admissibles, qui sont définis dans le cadre de référence pour les obligations vertes. Pour savoir comment le produit a été affecté aux projets verts, voir le rapport sur l’utilisation du produit tiré des obligations vertes de Granite pour la période se terminant le 31 décembre 2024, disponible sur le site Web de Granite au <https://www.granitereit.com/sustainability> (en anglais seulement).

La durabilité joue un rôle important dans la stratégie d’investissement de Granite, car son activité de placement a été définie par l’ajout d’immeubles durables à son portefeuille. En privilégiant la qualité et les caractéristiques physiques modernes des immeubles qu’elle achète, Granite croit qu’elle peut contribuer à réduire l’impact sur l’environnement. En 2024, Granite a obtenu des certifications de bâtiment écologique pour deux nouveaux aménagements et un projet d’agrandissement. En juillet 2024, Granite a achevé sa cinquième soumission annuelle à l’évaluation immobilière du GRESB. Granite a obtenu le pointage de 77 sur 100 dans le cadre de cette évaluation (soit une baisse de 2 points par rapport à 2023 en raison de changements importants apportés à la méthode de notation du GRESB) et elle est première sur sept dans le classement du GRESB des sociétés cotées du secteur industriel de l’Amérique du Nord. Les communications publiques de Granite ont reçu la note « A » du GRESB et Granite s’est classée au premier rang sur 10 (soit une amélioration par rapport à l’an dernier où elle s’était classée au deuxième rang sur 10) dans le groupe de sociétés de référence du secteur industriel de l’Amérique du Nord. Granite continue de retenir les services de Re Tech Advisors, cabinet de services-conseils spécialisé dans les questions de durabilité dans le secteur immobilier, afin d’aider à l’amélioration et à la mise en œuvre continues de son programme relatif aux principes ESG+R.

## LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION DE GRANITE

---

### Lignes directrices en matière d'investissement de la FPI

La déclaration de fiducie prévoit certaines lignes directrices relatives aux investissements pouvant être faits directement ou indirectement par FPI Granite. Les actifs de FPI Granite ne peuvent être investis que conformément à ces lignes directrices, notamment celles qui sont résumées ci-après :

- a) les activités seront principalement axées sur l'acquisition, la détention, le développement, le maintien, l'amélioration, la location, la gestion, le repositionnement, l'aliénation de biens immobiliers productifs de revenu et les autres opérations à l'égard de ceux-ci;
- b) FPI Granite s'abstiendra de faire ou de détenir un investissement, de prendre une mesure ou d'omettre de prendre une mesure qui entraînerait ce qui suit :
  - (i) le fait que FPI Granite ne soit pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire », les deux, au sens de la Loi de l'impôt;
  - (ii) le fait que les parts ne soient pas des placements admissibles pour les investissements par des fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libres d'impôt;
  - (iii) le fait que FPI Granite ne soit pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens de l'alinéa 122.1(1) de la Loi de l'impôt si, du fait que FPI Granite n'est pas ainsi admissible, elle serait assujettie à l'impôt sur un « montant de distribution imposable » aux termes de l'article 122 de la Loi de l'impôt;
  - (iv) le fait que FPI Granite soit assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt;
- c) tous les efforts possibles seront faits afin de s'assurer que FPI Granite ne sera pas une « société de personnes négociée en bourse » (*publicly traded partnership*) imposable à titre de société par actions en vertu de l'article 7704 de l'Internal Revenue Code de 1986;
- d) les facteurs dont il sera tenu compte pour faire les investissements comprendront le contexte politique et gouvernemental et la stabilité économique du ou des territoires en question, les perspectives de croissance à long terme des actifs et de l'économie dans le ou les territoires pertinents, la monnaie en cours dans le ou les territoires pertinents et la stabilité des actifs en matière de production de revenus;
- e) FPI Granite peut faire ses investissements et mener ses activités, directement ou indirectement, au moyen d'investissements effectués dans une ou plusieurs personnes conformément aux conditions que les fiduciaires peuvent établir à l'occasion, notamment au moyen de coentreprises, de sociétés de personnes et de sociétés à responsabilité limitée;
- f) FPI Granite peut uniquement investir dans des entreprises en exploitation indirectement par le truchement d'une ou de plusieurs fiducies, sociétés de personnes, sociétés par actions ou autres entités légales;
- g) FPI Granite n'investira pas dans des terrains vagues en vue d'un aménagement, sauf pour ce qui est (i) d'immeubles existants permettant un aménagement supplémentaire, (ii) en

vue de rénover ou d'agrandir des immeubles existants ou (iii) en vue de l'aménagement de nouveaux immeubles, à la condition que le coût global des investissements de FPI Granite dans des terrains vagues, après avoir tenu compte de l'investissement projeté, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute (telle que le terme « *Gross Book Value* » est défini dans la déclaration de fiducie).

## **Politiques d'exploitation**

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et l'exploitation de FPI Granite seront menées conformément aux politiques résumées ci-après :

- (i) FPI Granite s'abstiendra de négocier des contrats à terme sur devises ou des contrats à terme sur taux d'intérêt, sauf dans le cadre d'opérations à des fins de couverture qui se conforment au *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif*, en sa version modifiée à l'occasion, ou à tout acte ou règlement qui lui succède;
- (ii) (i) un acte écrit aux termes duquel FPI Granite accorde une hypothèque et (ii) dans la mesure où cela est possible, des actes écrits qui créent une obligation importante, devront prévoir une disposition ou être assujettis à une reconnaissance selon laquelle l'obligation ainsi créée ne lie pas personnellement les biens personnels d'un fiduciaire, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires aux termes d'un régime dont l'un des porteurs de parts remplit les fonctions de fiduciaire ou d'émetteur, ou les dirigeants, les employés ou les mandataires de FPI Granite et qu'aucun recours ne peut viser les biens personnels de ces personnes, mais que seules les propriétés de FPI Granite ou une partie donnée de celle-ci seront liées par l'obligation en question; toutefois, FPI Granite n'est pas tenue de se conformer à cette exigence relativement aux obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition de biens immobiliers, mais elle fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- (iii) FPI Granite s'abstiendra de contracter ou de prendre en charge une dette (tel que le terme « *Indebtedness* » est défini dans la déclaration de fiducie) qui, après avoir donné effet à cet engagement ou à cette prise en charge de la dette, aurait pour effet de porter la dette totale de FPI Granite à plus de 65 % de la valeur comptable brute (tel que le terme « *Gross Book Value* » est défini dans la déclaration de fiducie);
- (iv) FPI Granite s'abstiendra de garantir les obligations d'une personne à moins que cette garantie : (i) ne soit accordée dans le cadre d'un investissement par ailleurs permis; (ii) n'ait été approuvée par les fiduciaires; et (iii) A) ne rende pas FPI Granite inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, et B) ne fera pas que FPI Granite perde un autre statut aux termes de la Loi de l'impôt qui est par ailleurs avantageux pour FPI Granite et pour les porteurs de parts;
- (v) sauf pour les biens immobiliers détenus par une personne appartenant en partie à FPI Granite, le titre de propriété de chaque bien immobilier sera détenu et inscrit au nom de FPI Granite, des fiduciaires ou d'une société par actions ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par FPI Granite, ou conjointement, directement ou indirectement, par FPI Granite et des coentrepreneurs ou d'une autre façon qui, de l'avis de la direction, est raisonnable sur le plan commercial;
- (vi) FPI Granite procédera aux contrôles préalables raisonnables sur le plan commercial dans les circonstances pour les biens immobiliers qu'elle entend acquérir et obtiendra un rapport à l'égard de l'état matériel de celui-ci d'un consultant indépendant et expérimenté;

- (vii) FPI Granite devra soit a) avoir procédé à une évaluation environnementale du site, soit b) être habilitée à se fier à une évaluation environnementale du site existante, à l'égard de chaque bien immobilier qu'elle entend acquérir, et si le rapport d'évaluation environnementale du site recommande que des évaluations environnementales du site supplémentaires soient menées, FPI Granite devra avoir procédé à de telles évaluations, dans chacun des cas, par l'entremise d'un consultant en environnement indépendant et expérimenté;
- (viii) FPI Granite devra obtenir et maintenir en vigueur, ou faire que soit obtenue et maintenue en vigueur, à tout moment, une couverture d'assurance à l'égard de ses obligations potentielles et de la perte de valeur accidentelle de ses actifs, à l'égard des risques, selon des montants, avec les assureurs et aux conditions que les fiduciaires considèrent appropriés, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, notamment les pratiques de propriétaires d'immeubles comparables.

### **Modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation**

Aux termes de la déclaration de fiducie, l'ensemble des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation de FPI Granite énoncées aux paragraphes a), c), d), f) et g) à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exercées à une assemblée des porteurs de parts. Les autres politiques d'exploitation énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Politiques d'exploitation » peuvent être modifiées avec l'approbation de la majorité des voix exercées à une assemblée des porteurs de parts.

Malgré le paragraphe qui précède, si à quelque moment que ce soit une autorité gouvernementale ou de réglementation ayant compétence sur FPI Granite ou sur un bien de FPI Granite édicte une loi, un règlement ou adopte une exigence qui est incompatible avec une ligne directrice en matière d'investissement ou avec une politique d'exploitation de FPI Granite alors en vigueur, cette ligne directrice ou cette politique sera, si les fiduciaires sur les conseils des conseillers juridiques de FPI Granite en décident ainsi, réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour lever cette incompatibilité, et, malgré toute disposition à l'effet contraire de la déclaration de fiducie, une telle résolution des fiduciaires n'exigera pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

### **FACTEURS DE RISQUE**

---

Un placement dans les titres de Granite comporte un niveau de risque élevé. Outre l'information contenue dans la présente notice annuelle, les investisseurs devraient soigneusement considérer les facteurs de risque suivants avant d'investir dans des titres de Granite. Si un des risques suivants survient, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite. D'autres risques et incertitudes qui sont inconnus de Granite ou que Granite estime être peu importants pourraient également avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite.

## Risques liés à l'entreprise de Granite

### *Concentration des locataires*

Bien qu'un des éléments de la stratégie de Granite soit de se diversifier et de réduire son exposition à Magna en augmentant la proportion de revenus locatifs qu'elle tire d'autres locataires, au 31 décembre 2024, 27 des 137 immeubles productifs de revenu étaient loués à Magna. Au 31 décembre 2024, les paiements aux termes de ces baux représentaient environ 26 % des produits annualisés de Granite et environ 19 % en fonction de la superficie louable brute.

Les immeubles de Granite sont généralement loués à des filiales en exploitation de Magna International Inc. et ne font pas l'objet d'une garantie de la société mère; toutefois, Magna International Inc. est le locataire aux termes de certains baux de Granite. Par conséquent, Granite pourrait ne pas avoir le droit contractuel d'intenter une poursuite directement contre Magna International Inc. si l'une de ses filiales fait défaut à l'égard d'un bail. Granite pourrait être touchée défavorablement et de façon importante si des filiales de Magna devenaient incapables de respecter leurs obligations financières aux termes de leurs baux, et si Magna International Inc. refuse ou est incapable de fournir des fonds à ses filiales afin de leur permettre de respecter ces obligations.

Granite invite les investisseurs à consulter les documents d'information publics de Magna pour obtenir des renseignements sur les facteurs touchant l'entreprise de Magna, notamment les facteurs décrits à la rubrique portant sur les tendances et risques de l'industrie du dernier rapport de gestion de Magna.

### *Industrie automobile*

Bien que Granite entende continuer d'augmenter la proportion de revenus locatifs qu'elle tire de ses autres locataires que Magna, l'entreprise de Granite est assujettie aux conditions touchant l'industrie automobile de façon générale en raison de son exposition à Magna, son principal locataire.

L'industrie automobile mondiale est cyclique. Une détérioration des conditions, notamment économiques et politiques, de l'économie mondiale pourrait entraîner une baisse de la confiance des consommateurs, ce qui se traduit habituellement par une baisse des ventes de véhicules et des niveaux de production. Les facteurs suivants constituent des exemples de ce qui contribue souvent à une baisse de la confiance des consommateurs : une détérioration des conditions, notamment économiques et politiques, de l'économie; des conflits militaires; la hausse de l'inflation (particulièrement les prix du carburant et de l'énergie); et la hausse des taux d'intérêt. En outre, l'activité de Magna dépend essentiellement de la production d'automobiles et de camions légers par ses clients en Amérique du Nord, en Europe et en Chine. Une baisse significative ou soutenue des volumes de production de véhicules dans ces régions pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités de Magna. De plus, la demande des consommateurs pour les véhicules se heurte à des difficultés croissantes liées au caractère abordable des véhicules. De telles difficultés découlent de divers facteurs, y compris les prix élevés des véhicules électriques (« VÉ »), les coûts liés aux systèmes électroniques avancés, l'augmentation des frais de financement de véhicules découlant de la hausse des taux d'intérêt, les augmentations des coûts attribuables à l'inflation et l'offre de véhicules limitée. En outre, l'industrie automobile est en voie de passer de véhicules à moteur à combustion interne à des VÉ; cette transition se répercute sur les volumes de production de véhicules, étant donné que les taux de pénétration des VÉ diffèrent selon les régions. Certains consommateurs peuvent également hésiter à acheter de nouveaux

véhicules durant cette transition en raison de facteurs comme les coûts et les préoccupations touchant l'infrastructure pour les VÉ. Collectivement, ces facteurs constituent une dynamique qui influe sur la demande globale de véhicules. De plus, l'industrie automobile est très concurrentielle, les concurrents de Magna augmentant leur part de marché plus rapidement que Magna dans certains secteurs de produits et marchés géographiques, et les sociétés de fabrication de produits électroniques ou de puces à semi-conducteur et les sociétés de sous-traitance entrant dans l'industrie automobile ou y étendant leur présence. Chacun de ces risques pourrait, entre autres, avoir une incidence défavorable importante sur Magna, ses clients et ses fournisseurs et, par conséquent, sur la rentabilité et la situation financière de Granite. Une baisse de la rentabilité ou de la viabilité à long terme de l'industrie automobile aurait une incidence défavorable importante sur les immeubles de Granite et ses résultats d'exploitation.

### **Conditions commerciales, économiques et politiques défavorables à l'échelle mondiale et autres événements indépendants de la volonté de Granite**

Des conditions commerciales et économiques défavorables au Canada, aux États-Unis, en Europe et à l'échelle mondiale, notamment des déséquilibres et de la volatilité sur les marchés du crédit, les incertitudes économiques générales à l'échelle mondiale, y compris les éventuels droits de douane et leur incidence sur le commerce mondial et les chaînes d'approvisionnement, l'inflation soutenue et les taux d'intérêt accrus, sont susceptibles d'avoir une incidence sur ce qui suit, entre autres : (i) la valeur des immeubles de Granite; (ii) la disponibilité de financement ou les modalités de financement de Granite à l'heure actuelle ou dans l'avenir; (iii) la capacité de Granite d'effectuer les paiements du capital et de l'intérêt sur toute dette en cours lorsque ceux-ci sont exigibles, ou de refinancer toute dette en cours à l'échéance; et (iv) la capacité des locataires de Granite de conclure de nouvelles opérations de location ou d'effectuer les paiements locatifs aux termes des contrats de location existants.

### **Risque de crédit**

Granite pourrait subir des pertes en raison du non-respect des obligations de paiement d'un locataire. La situation financière et les résultats d'exploitation de Granite seraient touchés défavorablement si Magna ou un nombre important d'autres locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations financières envers Granite. De surcroît, tout rejet ou toute résiliation d'un bail par un locataire qui se place sous la protection des tribunaux ou en vertu de lois sur l'insolvabilité ou de lois similaires pourrait entraîner une réduction temporaire des flux de trésorerie de Granite.

### **Exposition géographique**

En 2024, 55 % des produits des activités ordinaires de Granite étaient générés aux États-Unis, 17 %, au Canada et 28 %, en Europe, dont 13 %, en Autriche, 7 %, en Allemagne et 8 %, aux Pays-Bas. Le fait de faire affaire dans divers pays et diverses régions expose Granite à des risques politiques et économiques et à d'autres risques ainsi qu'à de multiples exigences réglementaires étrangères qui sont susceptibles d'être modifiées, notamment :

- les incidences de modifications des lois sur la fiscalité et des conventions fiscales, notamment les restrictions sur le rapatriement de fonds;
- les ralentissements dans des pays ou des régions géographiques où Granite a des activités importantes;
- les tensions économiques entre les gouvernements et les modifications des politiques commerciales et d'investissement internationales, y compris les éventuels droits de douane;

- les règlements restreignant la capacité de Granite de faire affaire dans certains pays;
- les exigences de conformité réglementaires locales;
- l'instabilité politique et économique, les catastrophes naturelles, la guerre et le terrorisme.

Les incidences de ces risques peuvent, individuellement ou globalement, avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite.

### **Opérations de change**

La plus grande partie des produits des activités ordinaires de Granite ne sont pas libellés en dollars canadiens. Étant donné que Granite déclare ses résultats financiers en dollars canadiens et qu'elle ne couvre pas actuellement la totalité de ses revenus locatifs libellés en d'autres monnaies que le dollar canadien, Granite est assujettie à des fluctuations de change qui pourraient, à l'occasion, avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite.

À l'occasion, Granite peut chercher à couvrir le risque que des fluctuations des cours du change ou des taux d'intérêt pourraient avoir sur les produits des activités ordinaires et les obligations de Granite au moyen d'instruments dérivés. Le recours à des instruments dérivés, notamment à des contrats de gré à gré, des contrats à terme, des swaps, des tunnels et des options, dans la stratégie de gestion des risques de Granite comporte certains risques, notamment le risque que des pertes sur une position couverte réduisent le revenu. Une couverture pourrait ne pas réussir à éliminer la totalité des risques inhérents à une position particulière. De plus, la majeure partie de la dette impayée de Granite est libellée en monnaies étrangères et Granite peut, à l'occasion, avoir recours aux dérivés afin de couvrir de façon plus naturelle ses rentrées de fonds non canadiennes. La rentabilité de Granite pourrait également être touchée de façon défavorable au cours d'une période par suite du recours à des produits dérivés.

### **Questions environnementales**

Certains des locataires de Granite exercent des activités industrielles au moyen de matières dangereuses. Aux termes de diverses lois, ordonnances et règlements fédéraux, d'État, provinciaux et locaux, le propriétaire, actuel ou ancien, l'occupant ou l'ancien l'occupant ainsi que leurs administrateurs et dirigeants peuvent être tenus responsables des coûts liés à l'élimination des contaminants dans un immeuble touché et les immeubles touchés hors site, ou à la remise en état connexe. Ces lois imposent souvent cette responsabilité que le propriétaire ou l'occupant ait eu connaissance ou non, ou ait été responsable ou non, de la présence des contaminants. En outre, la présence de contaminants et de matériaux de construction dangereux (tels que l'amiante) ou l'obligation de remise en état pourraient réduire de façon importante la valeur des immeubles de Granite et toucher de façon défavorable sa capacité d'emprunt en ayant recours aux immeubles touchés à titre de garantie. Certaines lois environnementales et certains principes de common law pourraient imposer une responsabilité à l'égard de la contamination, et des tierces parties pourraient exercer des recours en dommages-intérêts à l'encontre des propriétaires et des propriétaires antérieurs et de leurs administrateurs et dirigeants. Étant donné que Granite est un propriétaire et un propriétaire antérieur d'immeubles, Granite et ses administrateurs et dirigeants sont assujettis à ces responsabilités potentielles.

Les dépenses en immobilisations et dépenses d'exploitation nécessaires pour la conformité aux lois et règlements environnementaux, pour la défense contre des réclamations et pour remettre en état des immeubles contaminés, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur

les résultats d'exploitation de Granite et sa situation financière. À ce jour, les règlements et lois environnementaux n'ont pas eu d'incidence importante sur les activités de Granite ou sa situation financière. Toutefois, Granite est assujettie à des normes environnementales sans cesse plus strictes par suite d'une réglementation environnementale renforcée et d'une application accrue des règles environnementales, et la conformité à celles-ci pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite. Granite ne peut prévoir les coûts futurs qu'elle pourrait devoir engager pour respecter ses obligations environnementales.

À l'occasion, les activités des locataires et les immeubles de Granite peuvent faire l'objet de plaintes provenant de propriétaires voisins, ou d'enquêtes par des organismes de réglementation environnementale. La presque totalité de ces cas de plaintes ou d'enquêtes par les organismes de réglementation environnementale a été réglée par les locataires de Granite conformément aux baux que Granite avait avec eux. Par le passé, Granite a retenu le service de consultants et engagé des frais non importants relativement à des questions environnementales découlant d'immeubles adjacents ou voisins afin de protéger la condition et la qualité marchande de ses immeubles.

En outre, les lois environnementales peuvent imposer des restrictions sur la façon dont un immeuble peut être utilisé, ou auxquelles un immeuble est assujéti à son transfert. Ces restrictions environnementales peuvent limiter l'aménagement ou l'agrandissement d'un immeuble du portefeuille de Granite et avoir une incidence sur sa valeur.

### ***Incapacité d'obtenir du financement futur***

L'accès de Granite à du financement par des tiers sera assujéti à divers facteurs, notamment les conditions générales des marchés; la volatilité économique mondiale; la notation de crédit de Granite; la perception des marchés à l'égard de la stabilité et du potentiel de croissance de Granite; les flux de trésorerie et les bénéfices courants et futurs de Granite; et la capacité de Granite de renouveler certains baux à long terme. Il n'est pas certain que des capitaux seront disponibles lorsqu'ils seront requis ou à des conditions favorables. L'incapacité de Granite d'avoir accès aux capitaux requis à des conditions acceptables pourrait avoir une incidence défavorable sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation et sa situation financière et sur la capacité de Granite d'effectuer des acquisitions, de maintenir les actifs existants et d'effectuer des dépenses en immobilisations. Granite pourrait avoir un accès limité aux capitaux et connaître des hausses des coûts d'emprunt, ce qui pourrait avoir une incidence sur les émissions possibles futures de titres d'emprunt ou de titres de capitaux propres (voir également « – Endettement accru »).

### ***Risque de financement***

Granite est exposée au risque de financement sur les débetures et la dette bancaire venant à échéance, et au risque de taux d'intérêt sur les emprunts. Si sa dette est remplacée par une nouvelle dette dont les modalités sont moins avantageuses ou que Granite est incapable d'obtenir du financement suffisant, les distributions aux porteurs de parts pourraient en souffrir (voir également « – Incapacité d'obtenir du financement futur »).

Une partie des flux de trésorerie provenant du portefeuille d'immeubles de Granite est utilisée afin de remplir ses obligations aux termes de sa dette en cours, et rien ne garantit que Granite continuera d'obtenir suffisamment de flux de trésorerie liés à l'exploitation pour remplir ses obligations de paiement d'intérêt ou de remboursement de capital aux dates d'échéance applicables. Si Granite est incapable de remplir ses obligations de paiement d'intérêt ou de capital, elle pourrait devoir tenter de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement par

capitaux propres, par emprunt ou un autre financement supplémentaire, et toute incapacité de l'obtenir pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Granite et nuire aux distributions en espèces sur les parts. En outre, si un immeuble est grevé d'une hypothèque afin de garantir le paiement d'une dette et que Granite est incapable d'effectuer les paiements hypothécaires, le créancier hypothécaire pourrait faire saisir l'immeuble, nommer un séquestre et obtenir la cession des loyers et des baux ou exercer d'autres recours, ce qui pourrait, dans chacun des cas, entraîner la perte de produits des activités ordinaires et la perte de valeur d'actifs.

Les documents qui régissent les Débentures, la Facilité de crédit et les prêts à terme contiennent divers engagements financiers qui s'appuient sur des mesures tirées des états financiers combinés consolidés de FPI Granite. Tout cas de non-respect des obligations aux termes des documents régissant ces dettes pourrait donner lieu à un défaut, avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Granite et avoir une incidence défavorable sur les distributions en espèces versées sur les parts.

Granite est également exposée au risque de taux d'intérêt et, si elle contracte une dette à taux variable, son coût d'emprunt variera en fonction des variations des taux d'intérêt. Par conséquent, si les taux d'intérêt augmentent de manière importante, les résultats d'exploitation, la situation financière et les flux de trésorerie de Granite pourraient en souffrir et l'encaisse disponible aux fins de distribution sur les parts pourrait diminuer.

### **Renouvellement des baux et taux d'occupation**

Les locataires de Granite pourraient ne pas renouveler les baux qui expirent à des conditions favorables pour Granite, ou cesser de louer ses immeubles. À l'expiration d'un bail, Granite pourrait ne pas être en mesure de trouver un nouveau locataire pour l'immeuble à des conditions au moins aussi favorables que celles du bail expiré, ou n'en pas trouver du tout, en particulier pour les immeubles qui sont considérés comme ayant une vocation particulière et qui ont été conçus et construits avec des caractéristiques particulières ou qui sont situés dans des marchés secondaires.

Les taux sur le marché peuvent être inférieurs au moment où les options de renouvellement sont exercées et, par conséquent, les baux pourraient être renouvelés à des taux de location inférieurs à ceux qui sont actuellement en vigueur. Granite pourrait engager des frais importants afin d'apporter des modifications, des améliorations ou des réparations requises par un nouveau locataire dans un immeuble. L'incapacité de louer un nombre important des immeubles productifs de revenu de Granite aurait une incidence défavorable importante sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Granite. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation de Granite s'établissait à 94,9 %.

### **Concurrence**

Dans chacun des marchés immobiliers où Granite exerce des activités, elle livre concurrence à l'égard d'investissements intéressants dans le secteur immobilier avec un grand nombre d'autres parties, notamment des fiducies de placement immobilier, des fonds de retraite, des sociétés d'assurance, des investisseurs privés et d'autres investisseurs (tant canadiens qu'étrangers), qui cherchent actuellement, ou qui pourraient chercher à l'avenir, à effectuer des investissements immobiliers similaires à ceux que Granite cherche à faire. Certains des concurrents de Granite peuvent disposer de ressources financières plus importantes que Granite, ou de seuils de rendement requis inférieurs, ou faire affaire en respectant des lignes directrices en matière

d'investissement et des politiques d'exploitation différentes. Par conséquent, Granite pourrait ne pas être en mesure de livrer concurrence de façon réussie à ces autres parties.

Si des immeubles concurrents de même type sont construits dans la zone où l'un des immeubles de Granite est situé ou si des immeubles similaires situés aux environs d'un des immeubles de Granite sont substantiellement remis en état, le résultat d'exploitation net tiré de cet immeuble, et sa valeur, pourraient être réduits en raison de l'incapacité éventuelle de Granite de louer des locaux ou de demander des loyers identiques ou plus élevés.

### **Cybersécurité**

Granite compte sur ses systèmes de technologie de l'information pour la présentation de son information financière et ses activités quotidiennes. Les systèmes de technologie de l'information font également partie intégrante des contrôles internes de Granite sur le cadre de présentation de l'information financière. Granite recourt à des systèmes, notamment des systèmes de vendeurs tiers, et à des sites Web qui permettent le stockage et l'envoi de renseignements exclusifs ou confidentiels concernant son entreprise, ses locataires et ses employés.

Toute violation de sécurité pourrait exposer Granite à un risque de perte ou d'utilisation incorrecte de ces renseignements, à une responsabilité éventuelle et à des atteintes à sa réputation. Granite pourrait ne pas être en mesure de prévoir ou de prévenir les types de cyberattaques qui évoluent rapidement. Toute attaque réelle ou prévue peut faire en sorte que Granite engage des coûts supplémentaires, y compris des coûts afin de déployer du personnel et des technologies de protection supplémentaires, de former des employés et de faire appel à de tiers experts et consultants. La progression des capacités informatiques, de nouvelles découvertes technologiques, y compris l'intelligence artificielle générative, ou d'autres faits nouveaux pourraient entraîner une violation ou une compromission de la technologie utilisée par Granite pour protéger les données relatives aux opérations ou autres. Des violations des données et de la sécurité pourraient également survenir en raison de problèmes de nature non technique, y compris une violation intentionnelle ou accidentelle par des employés ou les personnes avec qui Granite a une relation commerciale, ce qui peut entraîner la publication non autorisée de renseignements personnels ou confidentiels.

Si Granite était incapable d'exploiter ses systèmes, d'apporter les améliorations requises ou si son réseau ou les systèmes de ses vendeurs tiers subissaient une violation de cybersécurité, il en pourrait en découler une incidence défavorable sur la capacité de Granite de gérer ses activités et de respecter ses obligations, y compris ses obligations d'information financière, ce qui pourrait avoir ensuite une incidence défavorable sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et la situation financière de Granite.

### **Membres clés du personnel**

Les activités de Granite dépendent des services de certains membres clés du personnel. La perte des services d'un membre ou de plusieurs membres de l'équipe de direction de Granite pourrait avoir un effet défavorable sur Granite.

### **Risques généraux associés à la propriété immobilière**

Étant donné que Granite détient, loue et aménage des biens immobiliers dans de nombreux territoires, elle est assujettie à des risques qui varient selon le territoire. Les rendements d'investissement pouvant provenir du secteur immobilier dépendent dans une large mesure du montant de revenu gagné par les immeubles, de la plus-value en capital générée par les

immeubles, ainsi que des dépenses engagées. Granite pourrait subir des retards et engager des frais importants pour faire valoir ses droits à titre de locateur aux termes de baux impayés.

En outre, divers autres facteurs indépendants de la volonté de Granite ont une incidence sur le revenu des immeubles et les valeurs des immeubles, notamment les règlements gouvernementaux, les règlements sur le zonage et les lois sur le pouvoir d'expropriation, et pourraient faire que les agrandissements, les modifications ou les rénovations apportés aux structures existantes deviennent plus coûteux ou voraces en temps. La valeur des immeubles de Granite est également tributaire de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires de Granite, et toute faillite ou insolvabilité des locataires de Granite pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière. Les frais d'exploitation d'un immeuble, notamment les frais d'entretien, les impôts fonciers et les assurances, demeurent payables que l'immeuble produise ou non un revenu.

Lorsque les taux d'intérêt augmentent, le coût lié à l'acquisition, à l'aménagement, à l'agrandissement ou à la rénovation de biens immobiliers augmente, et leur valeur décroît à mesure que le nombre d'acheteurs potentiels diminue. En outre, les investissements immobiliers sont souvent difficiles à vendre rapidement. De même, si l'accès au financement se resserre, il sera plus difficile d'acquérir et de vendre des biens immobiliers. De surcroît, les gouvernements peuvent, en vertu des lois sur le pouvoir d'expropriation, confisquer des biens immobiliers, parfois en échange d'une contrepartie inférieure à ce que le propriétaire estime être la valeur de l'immeuble.

Une détérioration des conditions économiques et politiques, notamment par suite d'une hausse des taux d'intérêt ou du taux d'inflation, de taux de chômage élevés, d'une augmentation des prix de l'énergie, d'une diminution des valeurs des biens immobiliers, d'une volatilité accrue des marchés financiers mondiaux, de conflits internationaux, des préoccupations concernant la dette souveraine, d'un accroissement des mesures protectionnistes et/ou d'autres facteurs, pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur du portefeuille d'immeubles de Granite, sur son entreprise, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

### ***Risque lié à l'aménagement***

Granite aménage actuellement des immeubles et a l'intention d'aménager des immeubles dans le futur à mesure que des occasions intéressantes se présentent. L'aménagement immobilier s'assortit de risques associés à ce qui suit :

- les retards dans la construction ou les dépassements de coûts qui peuvent hausser le coût de projets;
- l'incapacité de recevoir les permis et autorisations gouvernementales en matière de zonage, d'occupation et les autres permis et autorisations requis;
- les frais d'aménagement engagés à l'égard de projets qui ne sont pas menés à terme;
- les désastres naturels, par exemple les tremblements de terre, les inondations ou les incendies, qui pourraient avoir une incidence défavorable sur un projet;
- les restrictions gouvernementales sur la nature, sur l'utilisation ou sur la taille d'un projet.

Les projets d'aménagement de Granite peuvent ne pas être terminés dans les délais ou les budgets et, dans le cas d'un projet d'aménagement spéculatif, il pourrait être difficile de trouver des locataires pour l'immeuble aménagé ou il pourrait ne pas être possible de louer des locaux

en temps opportun ou aux taux de location prévus, éléments qui pourraient tous avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation de Granite.

### ***Liquidité des investissements immobiliers***

Les investissements immobiliers, particulièrement ceux effectués dans les immeubles à vocation particulière, tendent à être relativement peu liquides. Cette situation pourrait limiter la capacité de Granite d'ajuster ou d'adapter son portefeuille rapidement en réponse à des conditions économiques ou d'investissement en évolution. Si une liquidation d'actifs est nécessaire, il existe un risque important que Granite puisse réaliser un produit de la vente inférieur à la juste valeur actuelle de ses investissements immobiliers.

En outre, un grand nombre des baux importants de Granite accordent au locataire des droits de premier refus, qui pourraient avoir une incidence défavorable sur la commercialité et sur la valeur marchande de son portefeuille d'immeubles productifs de revenu. Ces droits de premier refus peuvent dissuader des tiers d'engager le temps et les dépenses nécessaires pour soumissionner sur les immeubles de Granite si celle-ci décide de les vendre. Voir « – Aperçu de l'entreprise – Ententes de location – Restrictions sur les ventes et droits de priorité des locataires ».

### ***Incapacité d'exécuter la stratégie de croissance***

La capacité de Granite d'atteindre ses objectifs stratégiques est assujettie à des risques et à des incertitudes connus et inconnus ainsi qu'à d'autres facteurs imprévisibles qui, en plus de ceux qui sont mentionnés dans les présentes, comprennent les suivants : des changements défavorables des lois étrangères ou canadiennes; des changements survenant dans les conditions de l'économie, des marchés et de la concurrence; et d'autres risques pouvant avoir une incidence défavorable sur la capacité de Granite de faire croître et de diversifier ses actifs au moyen d'acquisitions, de travaux d'aménagement et de réaménagement et de dispositions, d'optimiser son bilan, de réduire son exposition à Magna et aux immeubles à vocation particulière à long terme, et de continuer à réaliser sa stratégie consistant à acquérir et à aménager un portefeuille de qualité institutionnelle dans les marchés clés du cybercommerce et de la distribution.

### ***Acquisitions***

Granite prévoit continuer d'acquérir de nouveaux immeubles et de disposer d'immeubles conformément à sa stratégie de croissance et de diversification, et elle pourrait également acquérir des entreprises en exploitation. Granite a comme politique d'exploitation de procéder à des contrôles préalables raisonnables sur le plan commercial dans les circonstances à l'égard de chaque entreprise immobilière ou bien immobilier qu'elle a l'intention d'acquérir, y compris, au besoin, en obtenant des rapports à l'égard de l'état matériel des biens immobiliers, des évaluations environnementales et des évaluations, dans tous les cas auprès de consultants indépendants et expérimentés.

Les acquisitions d'immeubles sont assujetties aux risques de nature commerciale et au respect des conditions de clôture, qui peuvent inclure, notamment, la réception de certificats de préclusion et la souscription d'une assurance de titres. De telles acquisitions pourraient ne pas être réalisées ou, si elles le sont, pourraient ne pas être réalisées selon des modalités aussi avantageuses que celles qui avaient été initialement négociées. Si Granite ne réalise pas une acquisition annoncée, ses résultats d'exploitation pourraient en souffrir.

L'intégration des immeubles et des entreprises acquises suppose également divers risques qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise de Granite, notamment les suivants :

- l'incapacité des immeubles ou des entreprises acquis d'atteindre les résultats d'investissement attendus;
- les risques liés à l'intégration des immeubles ou des entreprises acquis et à la fidélisation et à l'intégration du personnel clé lié à ces immeubles ou entreprises acquis;
- le risque que des locataires ou des clients importants des immeubles ou des entreprises acquis puissent ne pas être conservés après l'expiration de leurs baux.

En outre, les immeubles et entreprises acquis peuvent comporter des éléments de passif non mentionnés à l'égard desquels Granite pourrait ne pas avoir de recours contre le vendeur et pour lesquels les recours contractuels ou juridiques, ou les assurances ou autres recours, pourraient être insuffisants. La découverte d'éléments de passif importants après la clôture de l'acquisition d'un immeuble ou d'une entreprise pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Granite.

Rien ne garantit que Granite sera en mesure de trouver des occasions attrayantes pour déployer son capital ou le produit de ses dispositions, ou en mesure de remplacer les produits tirés des immeubles ayant fait l'objet d'une disposition par des produits tirés d'immeubles nouvellement acquis selon des modalités satisfaisantes, ou d'acquérir des actifs de façon rentable.

### **Dépenses en immobilisations**

Afin de conserver une superficie louable commercialisable et de générer des revenus durables à long terme, Granite doit maintenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de chacun des immeubles afin de répondre à la demande du marché. De plus, l'entretien d'un immeuble locatif conformément aux baux de Granite et aux normes du marché entraîne des coûts, notamment à l'égard des nouveaux toits, des zones pavées ou des réparations structurelles, que Granite pourrait ne pas être en mesure de recouvrer auprès de ses locataires.

De nombreux facteurs, notamment l'âge de l'édifice, les matériaux utilisés lors de la construction, les violations actuellement inconnues de la réglementation ou les nouvelles exigences réglementaires, pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget. Si les coûts réels liés à l'entretien ou à l'amélioration d'un immeuble dépassent les estimations de Granite, ou si des défauts cachés sont découverts, lesquels ne sont pas couverts par l'assurance ou par des garanties contractuelles, ou s'il est interdit à Granite de recouvrer ces coûts aux termes de ses baux ou par suite de contraintes juridiques, celle-ci subira des frais supplémentaires imprévus.

Ces coûts liés à l'entretien et aux réparations et ces dépenses en immobilisations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats opérationnels et les flux de trésorerie de Granite.

### **Baux fonciers**

Dans la mesure où les immeubles dans lesquels Granite a ou aura une participation sont situés sur un terrain loué, les baux fonciers peuvent faire l'objet d'une révision périodique des taux, qui peuvent fluctuer et entraîner des ajustements importants aux taux de location, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Granite et diminuer le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution. Granite pourrait également être incapable de renouveler les baux fonciers à leur expiration, ce qui pourrait compromettre la valeur de l'investissement de Granite dans le ou les bâtiments situés sur les terrains loués.

## **Nouveaux marchés**

Si l'occasion se présente, Granite pourrait envisager d'acquérir des immeubles sur de nouveaux marchés. Chacun des risques applicables à la capacité de Granite d'acquérir des immeubles sur ses marchés actuels, puis d'intégrer et d'exploiter avec succès ces immeubles s'applique également à sa capacité d'acquérir des immeubles sur de nouveaux marchés, puis d'intégrer et d'exploiter avec succès ces immeubles. Outre ces risques, Granite pourrait ne pas connaître aussi bien la dynamique et la conjoncture d'un nouveau marché, ce qui pourrait l'empêcher d'y prendre de l'expansion ou d'y exercer des activités. Granite pourrait aussi être incapable d'obtenir le rendement souhaité sur ses investissements dans de nouveaux marchés. Si Granite ne parvient pas à établir une présence sur de nouveaux marchés, son entreprise, sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie pourraient en être touchés défavorablement.

## **Pertes non assurées**

Granite a pour politique de souscrire et de maintenir en vigueur, ou de faire souscrire et maintenir en vigueur, à tout moment, une couverture d'assurance à l'égard de ses obligations potentielles et de la perte de valeur accidentelle de ses actifs découlant de certains risques, selon des montants, avec les assureurs choisis et aux conditions qu'elle considère comme appropriés, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, notamment les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables.

Granite ne souscrit pas d'assurance pour les pertes généralement non assurées, par exemple les pertes découlant d'émeutes, de certains risques environnementaux, de guerres ou de certaines attaques terroristes.

Si Granite subit une perte non assurée ou qui dépasse les limites de couverture de sa police, elle pourrait perdre le capital investi dans les immeubles endommagés ainsi que les flux de trésorerie futurs prévus provenant de ces immeubles. En outre, il est difficile d'évaluer la stabilité et l'actif net ou la structure du capital des sociétés d'assurances ainsi que la capacité d'un assureur donné de respecter ses obligations de paiements. L'incapacité d'une société d'assurances de faire des versements à Granite au moment d'un sinistre couvert par une police d'assurance pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite.

## **Risque lié aux litiges**

Granite fait parfois l'objet de plaintes ou de litiges provenant de locataires, d'employés ou de tierces parties dans le cadre de diverses actions. Les dommages-intérêts demandés à l'encontre de Granite dans le cadre de ces litiges peuvent être importants. Si une ou plusieurs réclamations valides et fondées devaient dépasser largement les limites de la couverture d'assurance-responsabilité de Granite ou si les polices d'assurance de Granite ne couvraient pas une telle réclamation, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Granite.

## **Risque réglementaire**

Granite fait l'objet de nombreuses lois fédérales, provinciales, d'États et locales et de nombreux règlements gouvernementaux, notamment ceux liés à la protection environnementale, aux normes de qualité des produits et à des exigences en matière de construction et de zonage, ainsi que la législation en valeurs mobilières au Canada et aux États-Unis. Si Granite ne se conforme pas aux lois ou aux règlements existants ou futurs, elle pourrait faire l'objet d'amendes ou de sanctions gouvernementales ou judiciaires, tout en devant acquitter des honoraires et des frais

juridiques importants. En outre, les dépenses en immobilisations de Granite pourraient augmenter par suite de mesures de conformité ou de remise en état qui pourraient être exigées s'il était décidé qu'elle était en défaut d'observation à l'égard de lois ou de règlements existants ou futurs.

### **Information financière**

Granite maintient des systèmes, des procédures et des contrôles d'information afin de faire en sorte que toute l'information financière communiquée à l'externe est aussi complète, fiable et offerte en temps opportun que possible. Ces contrôles internes sur l'information financière sont conçus afin de donner une assurance raisonnable à l'égard de la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux normes IFRS de comptabilité.

En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, y compris les systèmes bien conçus et exploités, aucun système de contrôle ne peut donner l'assurance absolue que ses objectifs seront atteints. En outre, aucune évaluation des contrôles ne peut donner l'assurance absolue que toutes les difficultés de contrôle, notamment les cas de fraude, le cas échéant, seront repérées ou prévenues. Les limites inhérentes aux systèmes de contrôle comprennent notamment le risque d'erreurs isolées et le risque que les hypothèses et les jugements de la direction puissent se révéler en définitive incorrects dans diverses conditions.

De surcroît, les contrôles peuvent être contournés par les actes non autorisés de particuliers, par suite de la collusion de deux personnes ou plus, ou par une dérogation de la direction. La conception de tout système de contrôle est également fondée en partie sur certaines hypothèses à l'égard de la vraisemblance d'événements futurs, et il n'est pas certain qu'une conception donnée réussira à atteindre les buts énoncés sous toutes les conditions potentielles.

### **Endettement accru**

L'une des politiques stratégiques de Granite consiste à maintenir un endettement qui se situe dans une fourchette de 30 % à 35 % ou moins. Au 31 décembre 2024, le ratio de levier financier net de Granite s'établissait à 32 %.

La mesure dans laquelle Granite est endettée pourrait avoir des incidences importantes pour les porteurs de ses titres, y compris les suivantes : (i) une partie importante des flux de trésorerie de Granite pourrait être consacrée au paiement du capital et de l'intérêt sur la dette de Granite, ce qui réduirait le montant des fonds disponibles pour le paiement des distributions en espèces aux porteurs de parts; (ii) certains des emprunts de Granite pourraient être contractés à des taux d'intérêt variables, ce qui exposerait Granite au risque de hausse des taux d'intérêt; (iii) un niveau d'endettement élevé rendrait Granite plus vulnérable à un ralentissement de la conjoncture économique générale et au sein du secteur; (iv) les engagements contenus dans la dette limiteront la capacité de Granite d'effectuer des dispositions d'actifs, de grever des actifs, de verser des distributions et d'effectuer des investissements éventuels; (v) un pourcentage d'endettement élevé pourrait placer Granite dans une position concurrentielle désavantageuse par rapport à d'autres propriétaires d'actifs immobiliers similaires qui sont moins endettés et, par conséquent, pourrait empêcher Granite de saisir des occasions; (vi) un pourcentage d'endettement élevé pourrait accroître la probabilité qu'une réduction de la base d'emprunt de Granite après une évaluation (ou une révision) périodique oblige Granite à rembourser une partie des emprunts alors en cours; (vii) un endettement élevé pourrait toucher la notation de crédit de Granite; et (viii) un pourcentage d'endettement élevé pourrait nuire à la capacité de Granite d'obtenir du financement supplémentaire dans l'avenir aux fins du fonds de roulement, des

dépenses en immobilisations, des acquisitions, aux fins générales de la fiducie ou à d'autres fins. Aux termes de la déclaration de fiducie, FPI Granite (y compris les entités détenues en propriété exclusive ou partielle par FPI Granite sur une base de consolidation proportionnelle) ne peut pas contracter ou prendre en charge une dette (tel que le terme « *Indebtedness* » est défini dans la déclaration de fiducie) qui, après avoir donné effet à cet engagement ou à cette prise en charge de la dette, aurait pour effet de porter la dette totale de FPI Granite à plus de 65 % de la valeur comptable brute (tel que le terme « *Gross Book Value* » est défini dans la déclaration de fiducie).

### **Risque lié aux changements climatiques**

Les changements climatiques suscitent toujours l'attention des gouvernements et du grand public, qu'ils considèrent comme une menace considérable étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et autres activités continuent de nuire à la planète. Granite est exposée au risque que ses immeubles ou ses locataires soient visés par des initiatives gouvernementales ayant pour but de contrer les changements climatiques, comme une réduction obligatoire des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait gêner la souplesse opérationnelle de Granite ou obliger Granite ou ses locataires à engager des coûts financiers pour se conformer aux diverses réformes. Toute omission d'adhérer et de s'adapter à la réforme en matière de changements climatiques pourrait exposer Granite à des amendes ou nuire à sa réputation, à ses activités ou à son rendement financier.

De plus, les immeubles ou les locataires de Granite peuvent être vulnérables aux conséquences des événements causés par les changements climatiques, tels que les catastrophes naturelles et les conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et violentes. Ces événements pourraient interrompre les activités de Granite, endommager ses immeubles et possiblement diminuer leur valeur ou obliger Granite à engager des dépenses supplémentaires, y compris une augmentation des coûts d'assurance, pour assurer ses immeubles contre les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques violents.

### **Risques liés aux éclosions de maladie**

Les crises de santé publique, les pandémies et les épidémies, comme celles causées par de nouvelles souches de virus comme le virus H5N1 (grippe aviaire), le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et, plus récemment, la pandémie de COVID-19, peuvent occasionner ou continuer d'occasionner ce qui suit : une baisse générale ou marquée de l'activité économique dans les régions où Granite exerce des activités; la fermeture périodique de frontières locales, nationales et internationales; des restrictions sur les voyages; des perturbations importantes dans les activités commerciales, les chaînes d'approvisionnement ainsi que la demande et les activités des clients; des pénuries de main-d'œuvre temporaires ou à long terme; des annulations et des ralentissements de service et autres modifications des services; des quarantaines ainsi que d'importantes préoccupations et incertitudes générales. Tous ces événements pourraient avoir une incidence défavorable sur les entreprises de Granite et celles des locataires de Granite, notamment sur la capacité des locataires de Granite de s'acquitter de leurs obligations de paiement.

Il est difficile de prévoir la durée et les répercussions de toute éclosion de maladie sur les activités commerciales et le rendement financier de Granite, ainsi que l'efficacité des mesures gouvernementales. Les perturbations causées par une éclosion de maladie pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours des parts et pourraient, à court ou à long terme, nuire considérablement aux locataires de Granite et/ou aux marchés des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres, deux facteurs qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités commerciales et le rendement financier de Granite et sur la capacité de Granite de

verser des distributions. De plus, les efforts déployés pour atténuer l'incidence d'une éclosion pourraient entraîner une augmentation des coûts et des retards dans les projets d'aménagement actuels et futurs de Granite.

### **Risques liés à l'invasion de l'Ukraine par la Russie**

Granite détient actuellement des placements en Europe occidentale et exerce des activités dans cette région, plus particulièrement aux Pays-Bas, en Allemagne et en Autriche. Depuis le début de l'invasion russe en Ukraine à la fin de février 2022 et jusqu'à la date de la présente notice annuelle, la situation est demeurée normale sur les marchés immobiliers européens sur lesquels Granite exerce des activités, et, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et jusqu'à la date de la présente notice annuelle, la guerre n'a pas eu d'incidence significative sur les activités, les actifs ou les passifs de Granite.

Même s'ils ne sont pas directement touchés par la guerre opposant la Russie et l'Ukraine, Granite et ses locataires sont exposés à un vaste éventail de risques actuels et éventuels, dont les suivants :

- le ralentissement de la croissance économique mondiale et plus particulièrement en Europe;
- des pressions inflationnistes persistantes, y compris celles liées à l'énergie, à la main-d'œuvre ainsi qu'au transport et à la logistique;
- des taux d'intérêt élevés pendant des périodes plus longues que prévu;
- la sécurité énergétique en Europe occidentale;
- les perturbations de la chaîne d'approvisionnement.

Une détérioration significative des éléments qui précèdent pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les locataires de Granite et leur capacité de continuer à exercer leurs activités et à payer leur loyer, et avoir une incidence sur les marchés des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres, ce qui pourrait nuire aux activités et au rendement financier de Granite.

### **Risques liés à la fiscalité**

#### **Canada**

##### *Statut à titre de fiducie de fonds commun de placement*

FPI Granite peut cesser d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt. Si FPI Granite n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à ces fins de façon continue au cours d'une année d'imposition, elle fera l'objet d'incidences fiscales défavorables qui pourraient faire en sorte qu'une partie importante de son revenu soit assujettie à l'impôt sur le revenu canadien et réduire de façon importante le niveau des distributions en espèces versées aux porteurs de parts.

##### *Statut à titre de fiducie de placement immobilier*

FPI Granite serait assujettie à l'impôt sur le revenu du Canada (aux termes des règles fiscales relatives aux « EIPD »), de la même façon qu'une société par actions ouverte canadienne, sur son revenu pour une année donnée à moins d'être admissible, au cours de cette année, à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de la Loi de l'impôt (l'« exonération des FPI »). Si FPI

Granite n'était pas admissible à l'exonération des FPI pour une ou plusieurs de ses années d'imposition, elle devrait payer des impôts en espèces accrus et le niveau des distributions en espèces versées aux porteurs de parts serait réduit de façon importante. Les conditions pour satisfaire à l'exonération des FPI sont exigeantes, et comprennent divers critères numériques (y compris des critères qui supposent l'évaluation d'actifs ou de capitaux propres ou des mesures de divers flux de revenus) qu'il peut être nécessaire de remplir à tout moment au cours de l'année en question. Par conséquent, il existe un risque (y compris par suite de faits nouveaux imprévus ou de modifications de la loi) que FPI Granite ne soit pas admissible à l'exonération des FPI à titre de fiducie de placement immobilier aux termes de la Loi de l'impôt pour une ou plusieurs de ses années d'imposition.

### *Règles de RDEIF*

En vertu de la Loi de l'impôt, FPI Granite est assujettie aux règles de « restriction des dépenses excessives d'intérêts et de financement » (les « règles de RDEIF ») prévues par le projet de loi C-59. De façon très générale, les règles de RDEIF exigent un ajout au revenu de FPI Granite en fonction principalement de la mesure dans laquelle, s'il y a lieu, pour toute année d'imposition ultérieure à 2023, les dépenses d'intérêts et de financement (les « dépenses d'intérêts et de financement »), au sens large, de Granite, société en commandite et de ses filiales qui sont des sociétés en commandite, moins leurs revenus d'intérêts et de financement (les « revenus d'intérêts et de financement »), également au sens large, dépassent 30 % de leur « revenu imposable rajusté » (le « revenu imposable rajusté ») pour ces années d'imposition (essentiellement, le BAIIA établi aux fins de l'impôt canadien). De même, au sens très large, les règles de RDEIF exigent un ajout au revenu de la principale filiale canadienne (indirecte) de FPI Granite (à savoir Granite Co.), en fonction principalement de la mesure dans laquelle, s'il y a lieu, pour chacune de ces années d'imposition, les dépenses d'intérêts et de financement de Granite Co. et des filiales qui sont des sociétés en commandite, moins leurs revenus d'intérêts et de financement, dépassent 30 % de leur revenu imposable rajusté pour ces années d'imposition.

Bien que FPI Granite ne s'attende pas actuellement à ce que de tels ajouts aux termes des règles de RDEIF se produisent compte tenu uniquement du revenu imposable rajusté, des dépenses d'intérêts et de financement et des revenus d'intérêts et de financement prévus de Granite, société en commandite et de ses filiales canadiennes, y compris Granite Co., ces règles (en sus des éléments mentionnés précédemment) exigeraient également que le revenu imposable rajusté, les dépenses d'intérêts et de financement et les revenus d'intérêts et de financement de diverses filiales étrangères indirectes de Granite, société en commandite et de Granite Co. soient pris en compte aux fins du calcul de ces ajouts éventuels au revenu de FPI Granite et de Granite Co. si, au cours de leurs années d'imposition applicables, ces filiales étaient considérées comme ayant gagné un revenu étranger accumulé, tiré de biens aux fins de la Loi de l'impôt.

Il se pourrait que les diverses filiales non résidentes indirectes de Granite, société en commandite n'aient pas de sources importantes de revenu étranger accumulé, tiré de biens. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard étant donné les incertitudes quant à leur situation éventuelle au cours de ces années d'imposition et les incertitudes quant à savoir si, dans des circonstances particulières, elles seraient considérées comme générant un revenu étranger accumulé, tiré de biens. Par conséquent, rien ne garantit à l'heure actuelle qu'il n'y aura aucun ajout au revenu de FPI Granite ou de Granite Co. pour l'application de la Loi de l'impôt aux termes des règles de RDEIF. De tels ajouts auraient vraisemblablement pour incidence générale d'augmenter le montant du revenu attribué pour l'application de la Loi de l'impôt aux porteurs de parts à l'égard de l'année d'imposition correspondante de Granite FPI ou de réduire le revenu

après impôt de Granite Co., ce qui pourrait entraîner une diminution du rendement après impôt de ces porteurs de parts.

### *Impôt sur les rachats de parts*

En vertu de la Loi de l'impôt, FPI Granite doit payer de l'impôt sur certains rachats de parts. Cet impôt correspond généralement à 2 % de la juste valeur marchande totale des parts qu'elle a rachetées ou acquises au cours d'une année d'imposition, y compris aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, moins la juste valeur marchande des parts qu'elle a émises au cours de cette année dans des circonstances précises, y compris la plupart des émissions de parts en contrepartie d'un produit en espèces, ou à la conversion de débentures convertibles que FPI Granite a émises en contrepartie d'un produit en espèces.

## **États-Unis**

### *Statut des FPI fermées américaines de Granite à titre de FPI américaines*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, Granite America et, depuis le 18 novembre 2019, Commerce 30 Building C. Inc. (collectivement, les « FPI fermées américaines ») sont admissibles à titre de FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Les FPI sont assujetties à de nombreuses exigences, notamment en ce qui a trait au caractère de leurs revenus et de leurs actifs. Si l'une des FPI fermées américaines ne réussit pas à être admise à titre de FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, elle serait assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis à titre de société, et les distributions à FPI Granite (et, en définitive, aux porteurs de parts) en seraient réduites.

En vertu de l'article 269B de l'*Internal Revenue Code* des États-Unis, certaines entités qui sont traitées à titre d'« entités agrafées » (*stapled entities*) sont assujetties à des incidences défavorables. Granite, commandité ne devrait pas être traitée comme étant agrafée à Granite America aux termes de la législation actuelle. Si Granite, commandité avait néanmoins été traitée comme étant agrafée à Granite America à ces fins avant l'arrangement de 2024, Granite America et Granite, commandité auraient pu être traitées comme une seule entité, ce qui aurait pu, entre autres conséquences, faire en sorte que Granite America ne soit pas admissible à titre de FPI et réduire le montant des distributions disponibles que verse Granite America à FPI Granite (et, en définitive, aux porteurs de parts).

### *Statut de FPI Granite à titre de société de personnes*

Le statut de FPI Granite à titre de société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain exige que 90 % ou plus du revenu brut de FPI Granite pour chaque année d'imposition consiste en revenu admissible (l'« exception relative au revenu admissible ») et que FPI Granite ne soit pas enregistrée aux termes de la loi intitulée *Investment Company Act*. FPI Granite prévoit qu'elle sera en mesure d'utiliser l'exception relative au revenu admissible pour chaque année d'imposition, mais elle pourrait cesser d'être traitée à titre de société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain si elle ne réussissait pas à obtenir cette exception pour une année donnée, ce qui entraînerait une baisse importante des distributions si FPI Granite était assujettie à l'impôt sur le revenu américain au niveau des sociétés ou à une hausse de l'impôt de retenue des États-Unis sur le versement de dividendes par ses filiales des États-Unis.

### *Retenue d'impôt prévue au paragraphe 1446(f)*

Le paragraphe 1446(f) prévoit que si une partie du gain réalisé à la disposition d'une participation dans une société de personnes est considérée comme étant effectivement liée à l'exploitation

d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis, le cessionnaire sera tenu de déduire et de retenir un impôt correspondant à 10 % du montant réalisé à la disposition. Aux termes des règlements du Trésor applicables qui sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le cessionnaire d'une participation dans une société de personnes cotée en bourse (une « société de personnes cotée en bourse ») (comme les parts) ne sera pas tenu de procéder à une retenue aux termes du paragraphe 1446(f) si le transfert est effectué par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs courtiers. L'obligation de retenue incombera plutôt au courtier concerné, conformément aux règlements. Des exceptions à la retenue devant être effectuée par les courtiers peuvent s'appliquer à l'égard des transferts de participations dans des sociétés de personnes cotées en bourse dans certaines circonstances. Un courtier pourra généralement se fonder sur un « avis visé » (*qualified notice*) publié par une société de personnes cotée en bourse et indiquant que la société de personnes cotée en bourse ne participe à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis à aucun moment pendant son année d'imposition (l'« exception relative à la non-exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis »). FPI Granite a publié ces avis visés tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et devrait dorénavant publier mensuellement ces avis visés étant donné qu'elle estime qu'elle remplit à l'heure actuelle les critères de l'exception relative à la non-exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis, mais rien ne garantit que FPI Granite continuera de remplir les critères de cette exception ou d'une autre exception portant sur la retenue prévue au paragraphe 1446(f), et une retenue de 10 % pourrait être exigée dans le cadre du transfert de parts par des porteurs de parts non américains. Les porteurs de parts non américains sont priés de consulter leurs courtiers et leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'applicabilité de la retenue prévue au paragraphe 1446(f).

*Risque lié au statut de société de placement étrangère passive (passive foreign investment company) (PFIC)*

FPI Granite ou ses filiales peuvent être considérés comme des PFIC aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Les porteurs de parts résidents des États-Unis qui détiennent, directement ou indirectement, une participation dans une PFIC peuvent être assujettis à des incidences fiscales américaines défavorables.

*Obligation de dépôt de déclarations de revenus aux États-Unis si FPI Granite comptabilise un gain en vertu de la FIRPTA*

FPI Granite a l'intention de gérer ses affaires de façon que le risque lié à la constatation de gains en vertu de la FIRPTA soit minime. Toutefois, si FPI Granite reconnaît un gain en vertu de la FIRPTA, les porteurs de parts non résidents des États-Unis seront assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis et aux obligations de dépôt de déclarations de revenus aux États-Unis.

*Incertitude potentielle quant à la disponibilité des avantages des traités pour les distributions provenant de Granite America*

Les taux de retenue d'impôt réduits en vertu de traités sur les paiements fixes, déterminables, annuels, périodiques (« FDAP ») qui sont considérés comme étant de source américaine ne sont pas disponibles aux termes d'une convention si les porteurs de parts ne sont pas considérés comme les propriétaires véritables du revenu gagné par FPI Granite ou qu'ils ne sont pas considérés comme ayant tiré leur revenu aux fins des règlements applicables du Département du Trésor. Granite estime que les porteurs de parts seront traités comme ayant tiré le revenu gagné par FPI Granite et les porteurs de parts seront traités à titre de propriétaires véritables de ce revenu. Si les porteurs de parts n'étaient pas considérés comme les propriétaires véritables du revenu de FPI Granite, la partie des distributions aux porteurs de parts qui serait considérée comme des paiements FDAP ne serait pas admissible au taux réduit de retenue d'impôt et FPI

Granite pourrait être imposée par l'IRS étant donné qu'elle n'aurait pas effectué la retenue à un taux approprié. Dans les faits, Granite pourrait être incapable de recouvrer la plus grande partie du montant de cette imposition auprès des porteurs de parts.

### ***Modification de la législation fiscale***

Granite exerce ses activités dans de multiples territoires. Par conséquent, elle est assujettie à la législation fiscale et aux conventions fiscales connexes dans chacun de ces territoires et au risque que cette législation et ces conventions fiscales soient éventuellement modifiées ou que les autorités fiscales appliquent d'une manière défavorable des changements apportés récemment à cette législation fiscale ou à ces conventions fiscales. De tels changements pourraient avoir une incidence défavorable sur l'impôt à payer, y compris les retenues d'impôt, le taux d'imposition effectif dans les territoires où Granite exerce ses activités et la tranche des distributions qui serait assimilée à un revenu pour les besoins de l'impôt sur le revenu canadien.

### ***Risques liés aux positions adoptées par Granite dans ses déclarations de revenus***

Les provisions pour impôts, notamment les actifs d'impôts et l'obligation fiscale, actuels et différés, figurant dans les états financiers de Granite et les positions en matière de déclarations de revenus, nécessitent des estimations et des interprétations des lois et règlements canadiens et étrangers sur la fiscalité et des conventions fiscales, ainsi que des jugements quant à leur interprétation et à leur application à la situation particulière de Granite. En outre, le calcul des impôts sur le revenu et autres impôts payables repose sur de nombreux facteurs complexes et il n'est pas certain que les autorités fiscales canadiennes ou étrangères accepteront les positions en matière de déclarations de revenus de Granite ni qu'elles ne modifieront pas leurs pratiques administratives aux dépens de Granite et de ses porteurs de titres. Bien que Granite pense que ses positions en matière de déclarations de revenus soient appropriées et justifiables aux termes des lois applicables, elles peuvent toujours faire l'objet d'un examen et d'une cotisation par les autorités fiscales pertinentes. Ainsi, il est possible que des impôts supplémentaires doivent être payés par Granite ou retenus sur les distributions reçues par des filiales non résidentes ou distribuées aux porteurs de parts ou qu'un revenu imposable supplémentaire soit attribué par FPI Granite à ses porteurs de parts (éventuellement supérieur aux distributions en espèces qui leur sont versées).

## **Risques liés aux parts**

### ***Distributions***

Les parts sont des titres de capitaux propres de FPI Granite et ne constituent pas des titres à revenu fixe. Une caractéristique fondamentale qui distingue les parts des titres à revenu fixe est le fait que FPI Granite n'a pas d'obligation fixe d'effectuer des paiements aux porteurs de parts et n'a pas d'obligation de leur retourner le prix d'achat initial d'une part à une date future (bien que les parts soient rachetables sur demande, sous réserve de certaines restrictions, comme le prévoit la déclaration de fiducie). FPI Granite a la faculté de réduire ou de suspendre les dispositions aux porteurs de parts si les circonstances le justifient. La capacité de FPI Granite à effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts et le montant réel des distributions dépendront entièrement des activités et des actifs de FPI Granite et de ses filiales et seront soumis à différents facteurs, dont le rendement financier, les obligations aux termes de la dette, la fluctuation du fonds de roulement et les besoins aux fins des immobilisations. Aucune garantie ne peut être donnée quant aux revenus que Granite tirera de ses immeubles.

En outre, contrairement aux versements d'intérêt sur des titres de créance portant intérêt, les distributions en espèces que FPI Granite effectue aux porteurs de parts sont composées de différents types de paiements (dont certaines tranches pourraient être totalement ou partiellement imposables ou constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins fiscales pourrait évoluer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Par conséquent, le taux de rendement sur une période déterminée pour le porteur de parts ne sera pas nécessairement comparable avec le taux de rendement d'un titre à revenu fixe qui procure un « rendement sur le capital investi » sur la même période.

Bien que FPI Granite ait l'intention de distribuer la plus grande partie des produits des activités ordinaires consolidés qu'elle gagne, déduction faite des frais et des sommes, le cas échéant, que FPI Granite a payés dans le cadre du rachat de parts, le montant réel des distributions versées à l'égard des parts dépendra de nombreux facteurs, qui sont tous assujettis à divers risques et incertitudes indépendants de la volonté de Granite. Granite peut également décider de conserver des réserves d'encaisse dans certaines de ses filiales pour mener à bien son entreprise. Le fait d'ajouter à ces réserves au cours d'une année réduirait le montant de l'encaisse distribuable et, ainsi, celui des espèces disponibles aux fins de distribution au cours de cette année. Par conséquent, il n'y a pas d'assurance à l'égard des niveaux effectifs de distributions qu'effectuera FPI Granite. Le cours des parts pourrait diminuer considérablement si FPI Granite suspend ou réduit les distributions.

Les distributions de FPI Granite sont payables en espèces à moins que les fiduciaires ne décident de verser cette somme sous forme de parts ou de fractions de parts. Si FPI Granite n'a pas suffisamment de fonds pour verser des distributions d'un montant suffisant pour éviter d'avoir à payer de l'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année d'imposition donnée, les distributions peuvent être versées sous forme de parts ou de fractions de parts, ce qui pourrait faire en sorte que les porteurs de parts aient un revenu imposable mais ne reçoivent pas d'espèces relativement à ce montant.

### ***Subordination des parts***

En cas de faillite, de liquidation ou de réorganisation de Granite, société en commandite ou de ses filiales, le porteur de certaines de leurs dettes et certains fournisseurs auront généralement le droit de recevoir un paiement à l'égard de leurs réclamations à partir de l'actif de ces entités avant que tout actif soit disponible aux fins des distributions en amont, éventuellement à FPI Granite. Les parts seront effectivement subordonnées à la Facilité de crédit, aux Débentures et aux prêts à terme et à la plupart des autres dettes et obligations de Granite, société en commandite et de ses filiales. La capacité respective de Granite, société en commandite ou de ses filiales d'engager des dettes assorties ou non d'une sûreté ne sera pas limitée (sauf aux termes de leurs facilités de crédit ou autres titres d'emprunt, notamment la Facilité de crédit, les Débentures et les prêts à terme).

### ***Propriété par des non-résidents***

La déclaration de fiducie impose diverses restrictions aux porteurs de parts. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents ne peuvent détenir à titre de propriétaire véritable plus de 49 % des parts (avant dilution et après dilution). Ces restrictions peuvent restreindre les droits de certaines personnes, notamment les personnes qui ne sont pas résidents du Canada aux fins de la Loi de l'impôt et des personnes qui ne sont pas Canadiennes (ou interdire l'exercice de ces droits) d'acquiescer des parts, d'exercer leurs droits à titre de porteurs de parts et d'entreprendre et de mener à bien des offres publiques d'achat à l'égard des parts. Par conséquent, ces restrictions

peuvent limiter la demande à l'égard des parts provenant de certaines personnes et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et sur le cours des parts détenues par le public. Voir « – Déclaration de fiducie et description des parts – Restrictions sur la propriété de parts par des non-résidents ».

### **Risque de change associé aux distributions de Granite**

Les porteurs de parts résidant dans des pays dont le dollar canadien n'est pas la monnaie fonctionnelle seront assujettis au risque de change associé aux distributions de Granite, qui sont libellées en dollars canadiens.

### **Dépendance envers Granite, société en commandite**

FPI Granite est une fiducie à vocation restreinte à capital variable qui, pour ce qui est de son revenu, dépend entièrement de Granite, société en commandite, et, par ricochet, de ses filiales. FPI Granite demeure dépendante de la capacité de Granite, société en commandite de verser des distributions ou d'effectuer des remboursements de capital à l'égard des parts de Granite, société en commandite, capacité qui, à son tour, dépend des activités et des actifs des filiales de Granite, société en commandite.

### **Cours des parts**

Les titres d'une fiducie de placement immobilier négociée sur le marché ne se négocieront pas nécessairement à des valeurs établies par rapport à la valeur sous-jacente de son entreprise. Les cours auxquels les parts se négocieront ne peuvent être prédits. Le cours des parts peut faire l'objet de fluctuations importantes en réaction aux variations des résultats d'exploitation trimestriels, des distributions et d'autres facteurs, y compris l'évolution de la conjoncture de marché générale, les fluctuations sur les marchés de titres de capitaux propres et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Granite.

Le rendement annuel des parts comparativement au rendement annuel d'autres instruments financiers peut également influencer sur le cours des parts sur les marchés publics. En général, une hausse de l'intérêt sur le marché pourrait inciter les investisseurs qui détiennent des parts à exiger un rendement annuel accru, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts.

En outre, les marchés boursiers ont connu dans le passé, et pourraient connaître dans l'avenir, des fluctuations importantes des cours et des volumes à l'occasion, non liées au rendement d'exploitation d'émetteurs particuliers ou disproportionnées par rapport à celui-ci. Ces vastes fluctuations peuvent toucher de façon défavorable le cours des parts.

### **Investissement indirect**

Le principal actif de FPI Granite est sa participation de société en commandite dans Granite, société en commandite. Chaque part représente une participation bénéficiaire indivise égale dans FPI Granite et ne représente pas un investissement direct dans l'actif de FPI Granite; les investisseurs ne doivent donc pas les considérer comme un investissement direct dans l'actif de FPI Granite.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes de cette loi ou d'une autre législation. En outre, FPI Granite n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée aux termes d'une législation à l'égard des fiducies et des sociétés de prêt puisqu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention

d'exercer les activités d'une société de fiducie. En outre, bien que FPI Granite ait l'intention d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, FPI Granite ne sera pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation sur les valeurs mobilières applicable.

Les parts ne représentent pas un investissement direct dans l'entreprise de Granite, société en commandite, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des actions ou des participations dans une telle entité ou dans une autre société. Les parts ne représentent pas des titres d'emprunt, et il n'y a aucun montant de capital dû aux porteurs de parts aux termes des parts.

### ***Rachats de parts***

Les parts sont rachetables sur demande par le porteur, sous réserve des restrictions décrites à la rubrique « – Risques liés aux parts ». Il est prévu que le droit de rachat ne sera pas le principal mécanisme pour les porteurs de parts qui souhaitent liquider leur investissement. Au moment du rachat de parts, les fiduciaires peuvent distribuer des espèces ou des actifs pour le rachat de parts (définis à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat des parts ») aux porteurs de parts qui demandent le rachat, sous réserve de l'obtention des approbations des organismes de réglementation nécessaires et de la conformité aux conditions de ces approbations. Les biens ainsi distribués pourraient ne pas être des placements autorisés pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des régimes enregistrés d'épargne-études, des comptes d'épargne libres d'impôt et des régimes de participation différée aux bénéficiaires, chacun au sens de la Loi de l'impôt, selon les circonstances en vigueur à ce moment-là.

En outre, ces titres, le cas échéant, ne devraient pas être inscrits à la cote d'une bourse de valeurs, et aucun marché établi n'est prévu se développer à l'égard de ces titres, et ils pourraient faire l'objet de restrictions en matière de revente aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables.

### ***Dilution des parts***

Granite peut émettre un nombre illimité de parts en échange de la contrepartie et sous réserve des conditions établies par les fiduciaires de FPI Granite sans l'approbation des porteurs de parts. Toute autre émission de parts diluera les participations des porteurs existants.

### ***Responsabilité des porteurs de parts***

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts, à ce titre, n'engagera quelque responsabilité que ce soit à l'égard, entre autres, des obligations, des éléments de passif ou des activités de FPI Granite. En outre, la province d'Ontario et certaines autres provinces ont promulgué des lois qui visent à conférer aux porteurs de parts de ces provinces une responsabilité limitée comparable à celle des actionnaires d'une société. Toutefois, il demeure un risque, que la direction de FPI Granite considère lointain dans les circonstances, qu'un porteur de parts puisse être tenu personnellement responsable des obligations de FPI Granite dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées au moyen de l'actif de FPI Granite.

### ***Recours prévus par la loi***

Les droits des porteurs de parts sont fondés principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'existe aucune loi régissant les affaires de FPI Granite qui soit équivalente aux lois sur les sociétés qui

établissent les droits des actionnaires de sociétés par actions dans diverses circonstances. Ainsi, les porteurs de parts n'ont pas les droits prévus par la loi relativement à FPI Granite qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, notamment le droit d'intenter des actions « en cas d'abus » ou des actions « dérivées »; toutefois, certains droits analogues à l'égard de FPI Granite sont prévus dans la déclaration de fiducie depuis juin 2022.

Les droits prévus dans la déclaration de fiducie sont des droits contractuels conférés aux porteurs de parts. À l'instar d'autres droits existants prévus dans la déclaration de fiducie (par exemple, les dispositions relatives aux offres publiques d'achat et aux conflits d'intérêts), le fait que ces droits et recours et certaines procédures puissent être exercés en vertu d'un contrat représente une structure différente de celle des droits et recours ou procédures équivalents (notamment la procédure pour appliquer ces recours) offerts aux actionnaires d'une société par actions, qui jouissent de ces droits, recours ou procédures en vertu d'une loi régissant les sociétés par actions. Par conséquent, il n'existe aucune certitude quant à la façon dont ces droits, recours ou procédures seront traités par les tribunaux dans un autre contexte que celui d'une société par actions ou quant à savoir si un porteur de parts pourra faire appliquer les droits et recours de la façon prévue par la déclaration de fiducie. Par ailleurs, le traitement judiciaire réservé à ces droits, recours et procédures sera laissé à la discrétion du tribunal, et un tribunal pourrait décider de ne pas reconnaître la compétence lui permettant d'examiner une demande prévue dans la déclaration de fiducie.

En outre, FPI Granite pourrait ne pas être une entité reconnue aux termes de certaines lois sur l'insolvabilité telles que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, par conséquent, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité est incertain.

## **Risques liés aux Débentures**

### **Note de crédit et risque de crédit**

La note de crédit attribuée aux Débentures par l'agence de notation applicable n'est pas une recommandation d'acheter, de détenir ou de vendre les Débentures. Une note n'est pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation de sa propriété compte tenu de divers objectifs de placement. Il n'est pas certain qu'une note de crédit attribuée aux Débentures demeurera en vigueur pendant une certaine période; il se peut qu'elle soit révisée à la hausse, à la baisse, placée sous examen, confirmée ou révoquée par une agence de notation applicable à tout moment. Les changements réels ou prévus d'une note de crédit attribuée aux Débentures peuvent toucher leur cours. En outre, les changements réels ou prévus d'une note de crédit peuvent avoir une incidence sur le coût auquel Granite, société en commandite peut accéder aux marchés financiers et la baisse d'une note de crédit peut augmenter le coût d'emprunt des facilités de crédit existantes. Voir « – Facilité de crédit et dettes – Notation de crédit ».

### **Risque de remboursement**

La probabilité que les porteurs de Débentures reçoivent des paiements qui leur sont dus aux termes des Débentures dépendra de la santé financière de FPI Granite, de Granite, commandité et de Granite, société en commandite et de leur solvabilité. En outre, les Débentures et les garanties à leur égard seront des obligations non assorties d'une sûreté de Granite, société en commandite (dans le cas des Débentures) et de FPI Granite et de Granite, commandité (dans le cas des garanties) et, par conséquent, si Granite, société en commandite, FPI Granite ou Granite, commandité fait faillite, liquide ses actifs, se restructure ou conclut certaines autres opérations, ses actifs pourront servir à acquitter ses obligations à l'égard des Débentures et des garanties

connexes seulement après que celui-ci aura acquitté la totalité de ses dettes garanties, le cas échéant. Les actifs pourraient être insuffisants, après ces paiements, pour payer les sommes dues sur la totalité ou une partie des Débentures alors en circulation.

### ***Subordination structurelle des Débentures***

Les obligations d'une entité mère dont les actifs sont détenus par diverses filiales peuvent entraîner une subordination structurelle des créanciers de la société mère par rapport aux créanciers, notamment les fournisseurs, de ces filiales. L'entité mère n'a droit qu'au reliquat de l'actif des filiales une fois toutes les obligations de ces filiales réglées. En cas de faillite, de liquidation ou de restructuration de Granite, société en commandite, de FPI Granite ou de Granite, commandité, les porteurs de dettes de Granite, société en commandite, de FPI Granite et de Granite, commandité (y compris les porteurs de Débentures) peuvent devenir subordonnés aux créanciers des filiales de Granite, société en commandite.

### ***Fluctuations du cours et de la valeur des Débentures***

Le cours ou la valeur marchande des Débentures dépend de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des Débentures, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés à l'égard de titres similaires, de la conjoncture économique et de la situation financière, du rendement financier historique et des perspectives de Granite.

Les taux d'intérêt en vigueur auront une incidence sur la valeur marchande des Débentures. En supposant que tous les autres facteurs demeurent inchangés, la valeur marchande des Débentures baissera à mesure que les taux d'intérêt en vigueur pour des titres de créance comparables augmentent et augmentera à mesure que les taux d'intérêt en vigueur pour des titres de créance comparables baissent.

Les conditions difficiles des marchés, la santé de l'économie, dans son ensemble, et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Granite, société en commandite peuvent avoir une incidence importante sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation de Granite, société en commandite. Les marchés financiers ont récemment connu des fluctuations marquées des cours et des volumes, qui ont particulièrement touché le cours des titres d'émetteurs et qui, souvent, n'étaient pas liées au rendement d'exploitation, à la valeur des actifs sous-jacents ou aux perspectives de ces émetteurs. Il n'est pas certain que les cours et les volumes ne continueront pas à fluctuer. Par conséquent, le cours des Débentures pourrait baisser, même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de Granite, société en commandite n'ont pas changé. En outre, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, peuvent entraîner des baisses de la valeur des actifs, qui sont des preuves objectives d'une réduction de valeurs, et qui peuvent entraîner des pertes de valeur. Si ces niveaux accrus de volatilité et de bouleversements des marchés se produisent, les activités de Granite, société en commandite, ainsi que le cours des Débentures, pourraient en être touchés de façon défavorable.

### ***Liquidité des Débentures***

Il n'existe actuellement qu'un marché secondaire dont la liquidité est limitée pour la vente des Débentures. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide à l'égard des Débentures sera maintenu, et il pourrait être impossible pour les porteurs de revendre les Débentures, ce qui pourrait avoir une incidence sur leur cours, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Dans la mesure où un marché actif à l'égard des Débentures n'existe pas, la liquidité et le cours des Débentures pourraient en

être touchés de façon défavorable. Le fait que les Débentures se négocieront ou non à des cours inférieurs dépend de nombreux facteurs, notamment de leur liquidité, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés à l'égard de titres similaires, de la conjoncture économique et de la situation financière et des perspectives de Granite.

### **Changement de contrôle**

Granite, société en commandite pourrait être tenue d'acheter toutes les Débentures en circulation à la survenance d'un « changement de contrôle » (au sens donné au terme « *Change of Control* » dans les actes de fiducie). Toutefois, il est possible qu'après un changement de contrôle, Granite, société en commandite ne dispose pas de fonds suffisants, à ce moment-là, pour effectuer les achats requis de Débentures en circulation ou que des restrictions contenues dans une autre dette limitent ces achats.

### **Remboursement par anticipation des Débentures**

Granite, société en commandite peut choisir de rembourser les Débentures avant leur échéance, en totalité ou en partie, à tout moment ou à l'occasion, en particulier lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux dont sont assorties les Débentures. Si les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au moment du remboursement par anticipation, un porteur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit du remboursement par anticipation dans un titre comparable comportant un taux d'intérêt réel aussi élevé que le taux d'intérêt sur les Débentures ainsi remboursées.

## **DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS**

---

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions de la déclaration de fiducie. Il ne prétend pas être exhaustif et est assujéti à la déclaration de fiducie, telle qu'elle est déposée sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), et il renvoie intégralement au texte de celle-ci.

### **Parts**

Les participations bénéficiaires dans FPI Granite sont représentées et constituées par une catégorie unique de « parts de fiducie ». Un nombre illimité de parts peuvent être émises aux termes de la déclaration de fiducie. Chaque part représente une participation bénéficiaire indivise égale dans les distributions de FPI Granite, que ce soit de revenus nets, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes et, en cas de liquidation ou de dissolution de FPI Granite, dans le reliquat de l'actif net de FPI Granite après le règlement de l'ensemble des obligations, et aucune part n'a priorité sur aucune autre.

Aucun porteur de parts n'a le droit de demander le partage ou la division des biens de FPI Granite ou une distribution d'un actif donné faisant partie des biens de FPI Granite ou de sommes d'argent ou de fonds donnés reçus par les fiduciaires. La propriété légale des biens de FPI Granite et le droit d'exercer les activités et l'entreprise de FPI Granite reviennent exclusivement aux fiduciaires, et aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir quelque droit de propriété que ce soit dans l'un ou l'autre des biens de FPI Granite, sauf à titre de bénéficiaire de FPI Granite et tel que cela est expressément prévu dans la déclaration de fiducie.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts, en personne ou par procuration, et chaque part donne le droit à une voix à l'ensemble de ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts.

Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation applicables, les parts émises et en circulation peuvent être divisées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes de cette loi ou d'une autre législation. En outre, FPI Granite n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée aux termes d'une législation à l'égard des fiducies et des sociétés de prêt puisqu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer l'entreprise d'une société de fiducie.

### **Répartition et émission de parts**

La contrepartie à l'égard d'une part doit être payée soit en argent, soit en biens ou en services passés effectués pour FPI Granite ou pour son avantage direct ou indirect, dont la valeur de la contrepartie reçue par FPI Granite, telle que l'ont calculée les fiduciaires, est égale ou supérieure au prix d'émission établi par part. Sous réserve de ce qui précède et des restrictions mentionnées à « – Restrictions sur la propriété de parts par des non-résidents », les fiduciaires peuvent attribuer et émettre des parts au(x) moment(s) et de la façon (notamment aux termes d'un régime de réinvestissement relatif aux distributions de FPI Granite, de régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres de FPI Granite ou des membres de son groupe ou aux termes d'un régime de droits des porteurs de parts de FPI Granite), et en échange de la contrepartie et à la ou aux personnes ou catégories de personnes que les fiduciaires, à leur entière discrétion, décideront. Les parts peuvent être émises et vendues à tempérament, auquel cas la propriété véritable de ces parts pourrait être représentée par des reçus de versement, mais elles seront par ailleurs entièrement libérées. Les parts peuvent également être émises en règlement de toute distribution autre qu'en espèces effectuée par FPI Granite aux porteurs de parts.

Les fiduciaires peuvent également créer et émettre des droits, des bons de souscription ou des options ou d'autres instruments ou titres (notamment, sous réserve des dispositions résumées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite », des titres d'emprunt) pouvant faire l'objet d'un exercice, d'une conversion ou d'un échange pour obtenir des parts entièrement payées ou par ailleurs aux termes desquels un porteur peut souscrire ou acquérir des parts entièrement payées ou recevoir un paiement sous cette forme.

### **Transfert des parts**

Les parts sont librement transférables et, sauf disposition contraire de la déclaration de fiducie, les fiduciaires n'imposeront aucune restriction sur le transfert de parts.

Aucun transfert de parts ne prendra effet contre les fiduciaires ou ne les liera de quelque façon que ce soit à moins d'être consigné dans les registres devant être tenus par l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de FPI Granite.

### **Achats de parts**

FPI Granite peut acheter ou par ailleurs acquérir à tout moment, dans chacun des cas aux fins d'annulation, la totalité ou, à l'occasion, une partie des parts en circulation, à un prix par part et de la façon établis par les fiduciaires en conformité avec l'ensemble des lois, règlements ou politiques sur les valeurs mobilières applicables et des politiques de toute bourse de valeurs.

## **Fiduciaires**

### ***Nombre de fiduciaires et quorum***

La déclaration de fiducie prévoit que FPI Granite comptera au minimum trois et au maximum 15 fiduciaires.

Le nombre de fiduciaires peut être fixé à l'intérieur de ces limites, à l'occasion, et augmenté ou diminué dans ces limites, à l'occasion, au moyen d'une résolution des fiduciaires. Si le nombre de fiduciaires ainsi fixé est haussé, les fiduciaires peuvent, à l'occasion, nommer un ou plusieurs fiduciaires supplémentaires pour remplir un poste vacant; toutefois, le nombre de fiduciaires supplémentaires ainsi nommé ne peut à aucun moment dépasser un tiers du nombre des fiduciaires actuels qui ont été élus ou nommés à titre de fiduciaire autrement qu'aux termes de ce qui précède.

### ***Pouvoir et autorité des fiduciaires***

Les fiduciaires, sous réserve seulement des restrictions expresses contenues dans la déclaration de fiducie, notamment celles qui sont décrites aux rubriques « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite » et « – Modification de la déclaration de fiducie – Modification par les porteurs de parts » auront, sans autorisation, mesure ou consentement supplémentaire ou autre et libre de tout contrôle ou de toute emprise de la part des porteurs de parts, le pouvoir, le contrôle et l'autorité entiers, absolus et exclusifs sur les actifs de FPI Granite et sur les activités et l'exploitation de FPI Granite dans la même mesure que si les fiduciaires étaient les seuls propriétaires véritables légaux et absolus de ces actifs, en cette qualité, de faire toutes les choses, selon leurs propres jugements et appréciations, nécessaires ou souhaitables pour mener à bien les buts de FPI Granite ou pour procéder à ses activités ou à son exploitation.

Plus précisément, les fiduciaires ont le pouvoir et l'autorité, entre autres : a) de conserver, d'investir et de réinvestir le capital ou d'autres fonds de FPI Granite en des biens réels ou personnels, quels qu'ils soient; b) de posséder et d'exercer l'ensemble des droits, des pouvoirs et des privilèges qui accompagnent la propriété des biens de FPI Granite; c) de hausser le capital de FPI Granite à tout moment au moyen de l'émission de parts supplémentaires; d) d'investir l'ensemble ou une participation dans des billets, des débetures, des obligations ou d'autres obligations qui sont garanties par des hypothèques, de les acheter ou par ailleurs de les acquérir et de les conserver aux fins d'investissement; e) de vendre, de louer, d'échanger, de libérer, de répartir, de céder, d'hypothéquer, de mettre en gage, de négocier, de transporter ou de transférer la totalité ou une partie des biens de FPI Granite ou d'en disposer ou d'accorder une sûreté sur ceux-ci; f) de conclure des baux, des contrats, des obligations ou d'autres ententes; g) d'émettre tout type de titre de créance ou de titre de créance convertible et d'emprunter de l'argent ou de contracter toute forme de dette afin de mener à bien les buts, les activités et l'exploitation de FPI Granite; h) de garantir le paiement ou l'exécution des obligations d'autres personnes ou d'assurer une indemnisation à cet égard ou d'agir à titre de caution à cet égard, dans la mesure, de l'avis des fiduciaires, nécessaire ou souhaitable pour exercer les buts de FPI Granite ou mener ses activités et son exploitation; i) de prêter de l'argent ou d'autres biens de FPI Granite; j) d'élire, de nommer, d'engager ou d'employer des dirigeants à l'égard de FPI Granite, lesquels peuvent être destitués ou renvoyés à l'appréciation des fiduciaires; k) de percevoir et de recevoir les sommes d'argent dues à FPI Granite et d'engager des poursuites à leur égard; l) de renouveler, de modifier, d'étendre, de regrouper ou d'annuler, en totalité ou en partie, une ou plusieurs des obligations envers FPI Granite ou de celle-ci ou d'accorder une quittance ou de conclure un compromis à leur égard; m) dans la mesure permise par la loi, d'indemniser les

fiduciaires ou de conclure des ententes à l'égard de leur indemnisation; n) sauf si cela est interdit par la loi ou par la déclaration de fiducie, de déléguer quelque pouvoir ou tâche que ce soit des fiduciaires; et o) de faire toutes les choses relatives à ce qui précède, et d'exercer tous les pouvoirs nécessaires ou utiles pour mener à bien les activités et l'exploitation de FPI Granite, pour promouvoir l'un des buts pour lesquels FPI Granite a été constituée et pour exécuter les dispositions de la déclaration de fiducie.

### ***Mandat des fiduciaires***

Les fiduciaires élus ou nommés exercent leurs mandats pour une durée qui, sous réserve des conditions de la déclaration de fiducie, expire à la fin de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à ce que leurs successeurs soient élus ou nommés (ou jusqu'à leur démission, à leur destitution ou à leur décès, selon le cas, s'il survient antérieurement), et ils peuvent être élus ou réélus.

### ***Résidence des fiduciaires et quorum***

Une majorité des fiduciaires doit être des résidents canadiens. Si, à quelque moment que ce soit, une majorité des fiduciaires n'est pas composée de résidents canadiens par suite de la démission, de la destitution, du décès ou d'un changement de la situation d'un fiduciaire qui était résident canadien, ou s'il n'y a pas de fiduciaires qui sont résidents canadiens, le ou les fiduciaires qui ne sont pas résidents canadiens devront, immédiatement avant ce moment, être réputés avoir démissionné et ils cesseront d'être des fiduciaires avec prise d'effet au moment de cette démission réputée.

Le quorum pour les fiduciaires consiste en la majorité des fiduciaires alors en poste, à la condition qu'une majorité de fiduciaires présents soit composée de résidents canadiens.

Une majorité des réunions des fiduciaires au cours d'une année civile doit être tenue au Canada.

### ***Démission et destitution des fiduciaires***

Un fiduciaire peut démissionner à tout moment, et cette démission prendra effet à la date d'avis de cette démission ou à un moment ultérieur précisé dans l'avis. Un fiduciaire peut être destitué à tout moment (i) avec ou sans motif valable par une majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou (ii) par les autres fiduciaires, si le fiduciaire est trouvé coupable d'un acte criminel ou si le fiduciaire cesse d'être admissible pour agir à titre de fiduciaire de FPI Granite et ne démissionne pas dans les plus brefs délais. Toute destitution d'un fiduciaire prend effet immédiatement après le vote ou la résolution susmentionné.

### ***Postes vacants***

La démission, la démission réputée, la destitution ou le décès d'un fiduciaire, ou l'incapacité des porteurs de parts d'élire une partie, mais non la totalité, du nombre requis de fiduciaires entraînera une vacance, et une majorité des fiduciaires qui poursuivent leurs mandats peut remplir cette vacance; toutefois, si cette vacance survient à la suite de la destitution d'un fiduciaire par les porteurs de parts, cette vacance doit être comblée par l'élection, par les porteurs de parts, d'un fiduciaire de remplacement à l'assemblée au cours de laquelle le fiduciaire est destitué. Si les porteurs de parts omettent d'élire des fiduciaires, les fiduciaires alors en poste continueront à exercer leurs mandats, sous réserve des conditions de la déclaration de fiducie.

Jusqu'à ce que les vacances découlant de la démission, de la démission réputée, de la destitution ou du décès d'un fiduciaire soient comblées (au moyen d'une élection par les porteurs de parts,

d'une nomination par les fiduciaires restants ou par ailleurs conformément à la déclaration de fiducie), le ou les fiduciaires restants (même si leur nombre est inférieur au quorum) peuvent exercer les pouvoirs des fiduciaires aux termes de la déclaration de fiducie.

Si, à tout moment, le nombre de fiduciaires est inférieur au nombre requis et que le ou les fiduciaires restants omettent de nommer un ou plusieurs fiduciaires supplémentaires ou en sont incapables ou si, au moment de la démission réputée d'un ou de plusieurs fiduciaires il n'y avait plus de fiduciaires, alors les fiduciaires en fonction convoqueront immédiatement une assemblée extraordinaire des porteurs de parts pour remplir les vacances (et s'occuper des points à l'ordre du jour, le cas échéant, qui peuvent faire l'objet de cette assemblée) et, s'ils omettent de convoquer une assemblée ou s'il n'y a pas de fiduciaire alors en poste, l'assemblée peut être convoquée par tout porteur de parts.

### ***Normes de soin des fiduciaires, indemnisation et limites de responsabilité***

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires exerceront leurs pouvoirs et s'acquitteront de leurs fonctions aux termes de celle-ci de façon honnête et de bonne foi en vue de l'intérêt de FPI Granite et des porteurs de parts et que, relativement à cela, les fiduciaires exerceront les degrés de soin, de diligence et d'habileté qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances comparables.

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires seront indemnisés à tout moment au moyen des biens de FPI Granite de l'ensemble des pertes que les fiduciaires pourraient subir ou qu'ils seraient tenus de payer par suite de toute réclamation à l'égard d'un acte, d'une question ou d'une chose ou relativement à celui-ci de quelque façon qu'il soit fait ou omis ou de quelque façon qu'il ait été accepté relativement à l'exécution de leurs tâches à titre de fiduciaires, ainsi que de l'ensemble des autres pertes qu'ils pourraient subir relativement aux activités et à l'exploitation de FPI Granite à moins que : (i) au moment où l'indemnité est accordée ou le paiement est fait, il était interdit à FPI Granite d'accorder l'indemnité ou de faire le paiement en vertu de la déclaration de fiducie alors en vigueur; (ii) en lien avec l'objet de toute procédure ou enquête à l'égard de laquelle une indemnisation est demandée, le fiduciaire n'a pas agi de façon honnête et de bonne foi en vue de l'intérêt de FPI Granite et des porteurs de parts; ou (iii) dans le cas d'une action ou d'une procédure criminelle ou administrative qui s'assortit d'une pénalité monétaire, le fiduciaire n'avait pas de motifs raisonnables de croire que sa conduite relativement à laquelle la procédure a été intentée était légale. La déclaration de fiducie prévoit également, dans certaines circonstances, l'avance de fonds à un fiduciaire et le remboursement de ces fonds à FPI Granite.

Aux termes de la déclaration de fiducie, ni les fiduciaires ni un mandataire de FPI Granite ne seront responsables envers FPI Granite ou un porteur de parts ou d'un ancien porteur de parts (i) d'une mesure prise de bonne foi en se fiant à des documents qui sont, à première vue, dûment signés, (ii) d'une perte de valeur de FPI Granite ou une perte de celle-ci découlant de la vente d'un titre, (iii) de la perte ou de la disposition de sommes d'argent ou de titres ou (iv) de toute autre action ou omission d'agir, notamment l'omission d'obliger de quelque façon que ce soit tout fiduciaire, ancien ou en poste, à corriger une violation fiduciaire ou l'incapacité d'une personne d'acquitter les obligations de FPI Granite ou de payer les sommes dues à celle-ci, à l'exception d'une violation des tâches et des normes de soin, de diligence et d'habileté énoncées ci-dessus. Si les fiduciaires ont retenu les services d'un expert ou d'un conseiller approprié relativement à toute question liée à leurs tâches aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent, de bonne foi, agir ou refuser d'agir en fonction du conseil de cet expert ou de ce conseiller et, malgré toute disposition de la déclaration de fiducie, y compris les tâches et les normes de soin, de diligence et d'habileté énoncées ci-dessus, les fiduciaires ne seront pas responsables d'une action ou d'un

refus d'agir de bonne foi fondé sur l'avis d'un tel expert ou conseiller dont il est raisonnable de penser qu'il ressortit à l'expertise de cet expert ou de ce conseiller. La déclaration de fiducie prévoit également que (i) sous réserve des tâches et des normes de soin, de diligence et d'habileté énoncées ci-dessus, aucun des fiduciaires ni aucun mandataire de FPI Granite ne sera assujéti à quelque responsabilité que ce soit en sa capacité personnelle à l'égard de dettes, d'obligations, de réclamations, de demandes, de jugements, de coûts, de frais ou de dépenses (y compris les frais juridiques) contre FPI Granite ou à l'égard de celle-ci ou à l'égard des activités de FPI Granite, (ii) à l'exception des biens et des actifs de FPI Granite, aucun bien ni actif des fiduciaires, qu'ils détiennent en qualité personnelle ou autrement, ne sera assujéti à une imposition, à une exécution ou à une autre procédure d'exécution à l'égard des obligations de FPI Granite aux termes de la déclaration de fiducie ou aux termes de toute autre entente, et aucun recours à l'égard de ces obligations ne peut être entrepris, directement ou indirectement, contre les fiduciaires en quelque capacité que ce soit, à l'exception de leur capacité à titre de fiduciaire de FPI Granite ou contre un successeur, un héritier, un exécuteur testamentaire, un administrateur successoral ou un représentant successoral des fiduciaires et (iii) FPI Granite sera seule responsable à cet égard, et seuls les recours à l'égard des biens et des actifs de FPI Granite aux fins de paiements ou d'exécution de ces droits pourront être intentés.

La déclaration de fiducie prévoit également que les questions mentionnées dans le présent paragraphe s'appliqueront *mutatis mutandis* à chaque personne qui : (i) est ou était un dirigeant de FPI Granite; (ii) était un fiduciaire; (iii) est ou était, un administrateur ou un dirigeant de FPI Granite ou occupe ou occupait un poste équivalent à celui d'administrateur ou de dirigeant de FPI Granite ou d'une personne au moment où cette personne est ou était membre du groupe de FPI Granite ou de Granite, commandité; (iv) à la demande de FPI Granite ou de Granite, commandité, est ou était administrateur ou dirigeant d'une personne ou occupe ou détenait un poste équivalent à celui d'administrateur ou de dirigeant; et (v) est l'héritier ou le représentant successoral de l'une des personnes qui précèdent ou d'une personne qui est un fiduciaire. FPI Granite indemniserá également ces personnes dans les autres circonstances que la déclaration de fiducie ou la loi permet ou exige.

### **Droit de rachat des parts**

Les parts sont rachetables à tout moment sur demande de leurs porteurs. Un porteur de parts qui souhaite exercer le droit de rachat est tenu de dûment remplir et de signer correctement un avis, selon le modèle approuvé par les fiduciaires, demandant à FPI Granite de racheter le nombre de parts précisé dans l'avis, avis qui doit être envoyé au siège social de FPI Granite ou au bureau principal de l'agent des transferts relativement aux parts. Aucun formulaire ni aucun avis de quelque façon qu'il soit rempli ou signé ne sera suffisant à moins de satisfaire à tous égards les fiduciaires et être accompagné des preuves supplémentaires que les fiduciaires peuvent raisonnablement exiger à l'égard de l'identité, de la capacité ou de l'autorité de la personne donnant cet avis.

Au moment de l'acceptation, par FPI Granite, de l'avis de rachat de parts, le porteur de parts cessera d'avoir quelque droit que ce soit à l'égard des parts déposées aux fins de rachat (sauf le droit de recevoir le prix de rachat à leur égard) notamment le droit de recevoir toute distribution sur celles-ci qui est déclarée payable aux porteurs de parts inscrits à une date postérieure au jour où FPI Granite reçoit cet avis. Les parts seront réputées être déposées aux fins de rachat à la date (la « date de rachat des parts ») où FPI Granite a, à la satisfaction des fiduciaires, reçu l'avis et les autres documents ou preuves requis. Toutes les parts rachetées par FPI Granite seront annulées.

Un porteur de parts, sur réception d'un avis de rachat valide par FPI Granite, aura le droit de recevoir, à l'égard de chaque part ainsi déposée aux fins de rachat, une somme par part (le « prix de rachat par part ») correspondant à ce qui suit :

- a) 95 % du « cours du marché » d'une part à la TSX (ou, si elle n'est pas négociée à la TSX, sur un autre marché principal applicable), pendant la période de dix jours de bourse commençant immédiatement après la date de rachat des parts; ou
- b) le « cours de clôture du marché » d'une part à la TSX (ou, si elle n'est pas négociée à la TSX, sur un autre marché principal applicable) à la date de rachat des parts.

Aux fins de ce qui précède,

- (i) le « cours du marché » d'une part sera une somme correspondant aux cours moyens pondérés en fonction du volume des parts pour chacun des jours de bourse durant lesquels les parts sont négociées durant la période de dix jours de bourse précisée; toutefois, s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché applicable pendant moins de cinq des dix jours de bourse, le « cours du marché » correspondra à la moyenne simple des cours suivants établie pour chacun des dix jours de bourse : pour chaque jour où il n'y a pas eu de négociation, la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur; et, pour chaque jour où il y a eu négociation, le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts;
- (ii) le « cours de clôture du marché » d'une part à une date donnée sera une somme correspondant : a) au cours de clôture des parts s'il y a eu négociation à cette date et si la bourse de valeurs ou le marché a publié un cours de clôture; b) à la moyenne des cours extrêmes des parts s'il y a eu négociation et si la bourse de valeurs ou l'autre marché a publié seulement les cours extrêmes des parts négociées à cette date; et c) la moyenne des derniers cours vendeur et acheteur des parts s'il n'y a pas eu de négociation à cette date.

Le prix de rachat au comptant global payable par FPI Granite à l'égard de l'ensemble des parts déposées aux fins de rachat durant un mois civil sera réglé au moyen d'un paiement au comptant effectué au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois durant lequel les parts ont été déposées aux fins de rachat; toutefois, ce droit de recevoir des espèces ne sera pas applicable aux parts déposées aux fins de rachat par un porteur de parts si :

- (i) le total de la somme payable par FPI Granite à l'égard des parts déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil dépasse 100 000 \$; toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur entière appréciation, renoncer à cette limite à l'égard de l'ensemble des parts déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil;
- (ii) au moment où les parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation ne sont pas affichées aux fins de négociation ou cotées à une bourse de valeurs ou à un marché qui, à l'entière appréciation des fiduciaires, fournit des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts;
- (iii) la négociation normale des parts en circulation est suspendue ou interrompue sur une bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts sont inscrites à des fins de négociation ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché sur lequel les parts sont cotées en vue de leur négociation, à la date de rachat des parts pour ces parts ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de dix jours de bourse commençant immédiatement après la date de rachat des parts pour ces parts.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir son prix de rachat intégral en espèces à l'occasion du rachat de parts par suite d'une ou de plusieurs des restrictions qui précèdent, chaque part déposée en vue du rachat, sous réserve de toutes approbations des autorités de réglementation compétentes, sera rachetée au moyen d'une distribution en nature à ce porteur de parts consistant en billets de Granite, société en commandite ou d'une autre filiale de Granite, société en commandite ayant une valeur liquidative dépassant 50 M\$, ayant une date d'échéance de dix années à compter de leur date d'émission, un capital correspondant au prix de rachat par part applicable et un taux d'intérêt qui, tel que calculé par les fiduciaires, feront que ces billets auront une juste valeur marchande correspondant à leur capital (ces billets étant appelés les « actifs pour le rachat de parts »). Le prix de rachat par part payable à l'égard des parts déposées aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera payé au moyen du transfert des actifs pour le rachat de parts au nom du porteur de parts qui a exercé le droit de rachat au plus tard le dernier jour ouvrable du mois civil suivant le mois durant lequel les parts sont déposées aux fins de rachat. Aucun capital des actifs pour le rachat de parts qui n'est pas un multiple intégral de 10 \$ ne sera distribué et, lorsque les actifs pour le rachat de parts à recevoir par un ancien porteur de parts comprennent un capital qui n'est pas un multiple intégral de 10 \$, le capital de ces actifs pour le rachat sera arrondi au multiple intégral de 10 \$ le plus rapproché (les multiples de 5 \$ étant arrondis à la hausse).

## **Assemblées des porteurs de parts**

### ***Assemblées annuelles et autres assemblées***

La déclaration de fiducie prévoit qu'il y aura une assemblée annuelle des porteurs de parts au moment et à l'endroit au Canada que les fiduciaires détermineront aux fins d'élire les fiduciaires, de nommer les auditeurs de FPI Granite et de délibérer des questions que les fiduciaires peuvent déterminer ou qui peuvent être dûment présentées à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à tout endroit et à quelque fin que ce soit par les fiduciaires et doit être convoquée si les porteurs de parts détenant globalement au moins 5 % des parts en circulation le demandent.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées de porteurs de parts en personne ou par procuration, et un fondé de pouvoir ne doit pas nécessairement être un porteur de parts. Il y aura quorum des porteurs de parts pour délibérer des questions à une assemblée des porteurs de parts si deux porteurs de parts ou plus, détenant des parts auxquelles sont rattachées au moins 25 % du nombre de voix rattachées à l'ensemble des parts donnant le droit de vote à cette assemblée, sont présents en personne ou représentés par procuration. Une assemblée des porteurs de parts peut se tenir partiellement ou entièrement par voie téléphonique ou électronique ou par un autre mode de communication. La déclaration de fiducie contient des dispositions supplémentaires à l'égard du quorum, de l'avis requis et des autres procédures à l'égard de la convocation et de la tenue des assemblées des porteurs de parts.

### ***Questions soumises au vote des porteurs de parts***

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucune des mesures suivantes n'aura lieu à moins qu'elle n'ait été dûment approuvée par les porteurs de parts à une assemblée dûment convoquée et tenue :

- (i) sous réserve de certaines exceptions (voir « – Fiduciaires »), la nomination, l'élection ou la destitution de fiduciaires;
- (ii) la nomination ou la destitution des auditeurs de FPI Granite;

- (iii) une modification de la déclaration de fiducie (sauf comme cela est indiqué à « – Lignes directrices en matière d’investissement et politiques d’exploitation de Granite – Modifications des lignes directrices en matière d’investissement et des politiques d’exploitation » ou « – Modification de la déclaration de fiducie – Modification par des fiduciaires »);
- (iv) les questions indiquées à « – Modification de la déclaration de fiducie – Modification par les porteurs de parts ».

Sauf en ce qui a trait aux questions précisées ci-dessus ou à la rubrique « – Modification de la déclaration de fiducie », aucun vote des porteurs de parts ne liera de quelque façon que ce soit les fiduciaires.

### **Propositions des porteurs de parts**

Un porteur de parts a le droit de soumettre à FPI Granite un avis écrit de toute question qu’il souhaite voir examinée à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts (une « proposition ») et de présenter la proposition à l’assemblée, pourvu qu’il soit alors un porteur de parts admissible (défini ci-après).

Une proposition peut comprendre la présentation de candidats à l’élection des fiduciaires si elle est présentée conformément aux dispositions en matière de préavis de FPI Granite (voir « – Dispositions en matière de préavis » ci-après).

Pour pouvoir soumettre une proposition, une personne doit être un propriétaire inscrit ou véritable d’une ou de plusieurs parts qui confèrent le droit de voter aux assemblées générales pendant une période ininterrompue d’au moins deux ans avant la date de signature de la proposition (un « porteur de parts admissible »). Une personne n’est pas un porteur de parts admissible si, au cours des deux années ayant précédé la signature de cette proposition, elle a omis de présenter à une assemblée des porteurs de parts une proposition qui, à sa demande, avait été incluse dans une circulaire de sollicitation de procurations relative à une assemblée des porteurs de parts.

Une proposition est valide si, entre autres, (i) elle comporte la signature de la personne qui la soumet et des personnes qui l’appuient; (ii) elle est signée par des porteurs de parts admissibles qui, avec la personne qui la soumet, au moment de la signature, sont les porteurs inscrits ou les propriétaires véritables de parts qui, au total, (A) représentent au moins 1 % du nombre total combiné de parts en circulation, ou (B) ont une juste valeur marchande de plus de 2 000 \$; (iii) elle est accompagnée d’une déclaration de la personne qui la soumet et de chaque personne qui l’appuie, signée par la personne qui la soumet et par chaque personne qui l’appuie, selon le cas, ou, si une personne qui soumet ou appuie la proposition est une société par actions, par un administrateur ou un membre de la haute direction du signataire, déclaration qui indique (A) le nom et l’adresse postale de ce signataire; (B) le nombre de parts appartenant à ce signataire à titre de propriétaire inscrit ou véritable; et (C) le nom du propriétaire inscrit de ces parts, à moins que celui-ci n’ait déjà été fourni dans la proposition; et (iv) la proposition et les déclarations sont reçues au siège social de FPI Granite au moins trois mois avant l’anniversaire de l’assemblée annuelle des porteurs de parts de l’année précédente.

FPI Granite inclura dans sa circulaire de sollicitation de procurations relative à son assemblée annuelle, ou joindra à celle-ci, le libellé de la proposition, les noms et adresses postales de la personne qui soumet la proposition et des personnes qui l’appuient et, à la demande de la personne qui soumet la proposition, une déclaration à l’appui de la proposition par cette personne, qui, conjointement avec la proposition, ne doit pas comporter plus de 1 000 mots, à

l'exclusion des renseignements prescrits susmentionnés. Malgré ce qui précède, FPI Granite n'est pas tenue d'inclure ces documents ou renseignements dans sa circulaire si (i) la proposition est soumise à FPI Granite moins de trois mois avant la date anniversaire de l'assemblée annuelle tenue au cours de l'année précédente; (ii) les fiduciaires ont convoqué une assemblée générale annuelle devant se tenir après la date à laquelle la proposition est reçue par FPI Granite et ont envoyé un avis de convocation à cette assemblée conformément à la déclaration de fiducie; (iii) la proposition n'est pas soumise en bonne et due forme ou excède la longueur maximale; (iv) il est clair que le but premier de la proposition est de faire valoir une réclamation personnelle ou de régler un grief personnel ou que la proposition ne porte pas de manière significative sur les activités ou les affaires de FPI Granite; (v) une proposition essentiellement similaire a été soumise aux porteurs de parts au cours des cinq années précédentes et n'a pas obtenu l'appui requis (soit 3 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés si la proposition a été présentée à une assemblée annuelle, 6 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés si la proposition a été présentée à deux assemblées annuelles, et 10 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés si la proposition a été présentée à au moins trois assemblées annuelles); (vi) la proposition a déjà été essentiellement mise en œuvre; (vii) le fait pour FPI Granite de mettre œuvre la proposition constituerait une infraction; ou (viii) la proposition porte sur des questions que FPI Granite n'a pas le pouvoir de mettre en œuvre.

### **Dispositions en matière de préavis**

La déclaration de fiducie exige la remise d'un préavis à FPI Granite à l'égard des propositions des porteurs de parts portant sur la mise en candidature de fiduciaires (les « dispositions en matière de préavis »).

Pour avoir le droit de proposer des candidatures en vertu des dispositions en matière de préavis, un porteur de parts admissible (un « porteur de parts proposant une candidature ») doit a) se conformer à la procédure de préavis énoncée dans les dispositions en matière de préavis, comme il est indiqué ci-après, et b) à la fermeture des bureaux à la date à laquelle l'avis applicable est envoyé et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à l'assemblée des porteurs de parts applicable, être inscrit dans le registre de FPI Granite en tant que porteur d'une ou de plusieurs parts conférant le droit de voter à cette assemblée ou être propriétaire véritable de parts habilité à voter à celle-ci.

En plus des autres exigences applicables qu'il doit respecter, le porteur de parts proposant une candidature doit remettre aux fiduciaires un avis de mise en candidature dans les délais impartis, de la manière prescrite.

Pour être donné dans les délais impartis, l'avis du porteur de parts proposant une candidature doit être remis aux fiduciaires : (i) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours avant la date de l'assemblée annuelle; toutefois, si l'assemblée annuelle doit se tenir à une date qui tombe moins de 50 jours après la date (la « date de l'avis d'assemblée ») à laquelle la première annonce publique de la date de cette assemblée a été faite, le préavis peut être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le 10<sup>e</sup> jour suivant la date de l'avis d'assemblée; (ii) dans le cas d'une assemblée extraordinaire (qui n'est pas également une assemblée annuelle) des porteurs de parts convoquée en vue d'élire des fiduciaires (peu importe qu'elle ait été convoquée à d'autres fins ou non), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15<sup>e</sup> jour suivant la date de l'avis d'assemblée; et (iii) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts ou d'une assemblée extraordinaire (qui n'est pas également une assemblée annuelle) des porteurs de parts convoquée en vue d'élire des fiduciaires (peu importe qu'elle ait été convoquée à d'autres fins ou non), si les procédures de notification et d'accès (définies dans

le Règlement 54-101 sur la communication avec les propriétaires véritables des titres d'un émetteur assujéti) sont utilisées aux fins de l'envoi des documents relatifs aux procurations et que la date de l'avis d'assemblée ne tombe pas moins de 50 jours avant la date de l'assemblée, au moins 40 jours avant la date de l'assemblée.

Pour être dûment donné par écrit, l'avis remis aux fiduciaires par le porteur de parts proposant une candidature doit énoncer ce qui suit, notamment : (i) quant à chaque personne proposée par le porteur de parts proposant une candidature en vue de son élection au poste de fiduciaire : (A) les nom, âge, province ou État et pays de résidence de la personne; (B) l'occupation principale ou l'emploi de celle-ci; (C) si elle est un résident du Canada; (D) la catégorie ou série et le nombre de parts qui lui appartiennent en propriété véritable ou à titre de porteur inscrit ou sur lesquelles elle exerce une emprise à la date de clôture des registres aux fins de l'assemblée des porteurs de parts (si cette date a alors été communiquée au public et qu'elle a eu lieu) et à la date de cet avis; et (E) tout autre renseignement sur cette personne dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables; et (ii) quant au porteur de parts proposant une candidature qui remet l'avis, toute procuration, tout contrat, tout arrangement, toute entente ou toute relation conférant à ce porteur de parts proposant une candidature un droit de vote à l'égard des parts et tout autre renseignement le concernant dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables.

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

En aucun moment plus de 49 % (avant ou après dilution) des parts ne peuvent être détenues à l'avantage de bénéficiaires non résidents. Les fiduciaires peuvent demander des déclarations à l'égard des territoires dont les propriétaires véritables de parts sont résidents ou des déclarations des porteurs de parts à l'égard du fait que ces parts sont détenues à l'avantage de bénéficiaires non résidents. Si les fiduciaires ont connaissance que plus de 49 % (avant ou après dilution) des parts alors en circulation sont, ou pourraient être, détenues à l'avantage de bénéficiaires non résidents ou que cette situation est imminente, les fiduciaires peuvent faire en sorte que FPI Granite en fasse l'annonce publique et n'accepteront pas de souscriptions à l'égard de parts d'une personne ni n'émettront ni n'enregistreront un transfert de parts à une personne, à moins que la personne ne fournisse une déclaration selon laquelle elle n'est pas un non-résident (ou, à l'appréciation des fiduciaires, que la personne n'est pas un bénéficiaire non résident) et ne détient pas ces parts pour un bénéficiaire non résident. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires estiment que plus de 49 % des parts (avant ou après dilution) sont détenues à l'avantage de bénéficiaires non résidents, les fiduciaires peuvent faire en sorte que FPI Granite fasse parvenir un avis aux porteurs non résidents de parts, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'immatriculation ou de toute autre façon que les fiduciaires peuvent considérer équitable et pratique, les enjoignant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci au cours d'une période déterminée d'au plus 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ou fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents et qu'ils ne détiennent pas leurs parts à l'avantage de bénéficiaires non résidents à la fin de cette période, les fiduciaires peuvent faire en sorte que FPI Granite vende ces parts pour le compte de ces porteurs de parts et, dans l'entretemps, les droits de vote et de distribution rattachés à ces parts seront suspendus. Au moment de cette vente, les porteurs visés cesseront d'être porteurs de parts, et leurs droits seront limités à recevoir le produit net de cette vente.

## **Modification de la déclaration de fiducie**

### ***Modification par les porteurs de parts***

Sauf comme il est indiqué ci-après, la déclaration de fiducie peut être modifiée par le vote d'une majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun des événements qui suit ne surviendra à moins qu'il n'ait été dûment approuvé par le vote affirmatif d'au moins les deux tiers des voix déposées à une assemblée des porteurs de parts dûment convoquée et tenue :

- (i) une modification visant à modifier un droit relativement à toute part en circulation en vue de réduire le montant payable sur celle-ci au moment de la dissolution de FPI Granite ou de diminuer ou d'éliminer des droits de vote relatifs à celle-ci;
- (ii) une modification à l'égard de la durée ou des dispositions de dissolution de FPI Granite;
- (iii) une modification liée aux pouvoirs, aux tâches, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;
- (iv) la dissolution de FPI Granite;
- (v) une vente ou un transfert des actifs de FPI Granite intégralement ou quasi intégralement (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne de l'actif de FPI Granite approuvée par les fiduciaires); ou
- (vi) une modification des lignes directrices en matière d'investissement énoncée à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Lignes directrices en matière d'investissement » et des politiques d'exploitation énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Politiques d'exploitation », sauf comme cela peut être indiqué à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Granite – Modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation ».

### ***Modification par des fiduciaires***

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent apporter les changements suivants à la déclaration de fiducie, à leur entière appréciation, sans l'approbation des porteurs de parts :

- (i) des modifications visant à assurer la conformité continue aux lois, règlements, exigences ou politiques applicables émanant d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur FPI Granite ou sur la distribution de parts;
- (ii) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, assurent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour éliminer les conflits ou les incompatibilités de la déclaration de fiducie;
- (iv) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour éliminer les conflits ou les incompatibilités entre l'information contenue dans la présente notice annuelle et la déclaration de fiducie;
- (v) des modifications mineures ou de nature administrative ou visant à corriger des erreurs, des ambiguïtés ou des omissions, ou des erreurs typographiques ou manifestes,

modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne nuisent pas aux porteurs de parts;

- (vi) les modifications de la déclaration de fiducie que les fiduciaires, à leur appréciation, estiment nécessaires ou souhaitables a) par suite de modifications des lois sur la fiscalité survenues à l'occasion pouvant toucher FPI Granite, les porteurs de parts, les rentiers ou les bénéficiaires aux termes d'un régime à l'égard duquel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou de promoteur, ou pour être admissible à un statut déterminé aux termes de lois sur la fiscalité, notamment pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour empêcher que FPI Granite ou l'une de ses filiales ne devienne assujettie à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD ou de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt, ou b) par suite de changements survenus dans les normes comptables (y compris la mise en œuvre des normes IFRS de comptabilité) à l'occasion, qui peuvent toucher FPI Granite, les porteurs de parts ou les rentiers ou les bénéficiaires aux termes d'un régime à l'égard duquel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou de promoteur;
- (vii) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, ne nuisent pas aux porteurs de parts et sont nécessaires ou souhaitables (lesquelles, plus précisément, excluent des modifications à l'égard desquelles le vote des porteurs de parts est expressément requis);
- (viii) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables afin de permettre à FPI Granite d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par tempérament.

### **Résolutions écrites des porteurs de parts**

Une résolution écrite signée par les porteurs de parts est réputée constituer une procédure à une assemblée des porteurs de parts et être aussi valide et exécutoire que si elle avait été adoptée à une assemblée des porteurs de parts si tous les porteurs de parts qui ont le droit de voter à une assemblée annuelle consentent par résolution unanime à toutes les questions devant être traitées à cette assemblée annuelle.

La déclaration de fiducie ne peut être modifiée de façon à exiger un plus grand nombre de voix des porteurs de parts pour destituer un fiduciaire, à moins que tous les porteurs de parts n'y consentent par résolution écrite unanime.

### **Ratification des modifications apportées à la déclaration de fiducie**

Une modification de la déclaration de fiducie dont il est question aux alinéas (vii) et (viii) de la rubrique « – Modification par des fiduciaires » ci-dessus est assujettie aux procédures de ratification suivantes :

- a) Une telle modification doit être soumise par les fiduciaires aux porteurs de parts à la prochaine assemblée des porteurs de parts, et les porteurs de parts ayant le droit de voter sur la modification peuvent, à la majorité des voix exprimées à cette assemblée des porteurs de parts, confirmer, refuser ou modifier la modification de la déclaration de fiducie.
- b) Une telle modification entre en vigueur à compter de la date de signature de la déclaration de fiducie modifiée qui contient la modification approuvée par les fiduciaires et, jusqu'à ce qu'elle soit confirmée, confirmée dans sa version modifiée ou

refusée par les porteurs de parts ou jusqu'à ce qu'elle cesse d'être en vigueur de la manière décrite ci-dessous et, si la modification est confirmée ou confirmée dans sa version modifiée, elle continue d'être en vigueur dans la forme dans laquelle elle a été ainsi confirmée.

- c) Si une telle modification est refusée par les porteurs de parts ou si les fiduciaires ne soumettent pas une telle modification aux porteurs de parts, dans l'un ou l'autre cas conformément aux exigences, la modification cesse d'être en vigueur immédiatement après l'assemblée des porteurs de parts dont il est question à l'alinéa a), et aucune résolution ultérieure des fiduciaires visant à modifier la déclaration de fiducie ayant essentiellement le même but ou le même effet ne prendra effet tant qu'elle n'aura pas été confirmée ou confirmée dans sa version modifiée par les porteurs de parts. Les fiduciaires doivent signer une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour qui supprime la modification refusée ou non approuvée.

## **Recours des porteurs de parts**

### ***Droit à la dissidence et à l'évaluation***

La déclaration de fiducie renferme des dispositions conférant à un porteur de parts habilité à voter à une assemblée des porteurs de parts le droit, s'il se conforme aux exigences énoncées dans la déclaration de fiducie, de faire valoir sa dissidence à l'égard de certaines modifications fondamentales et opérations décidées par FPI Granite, notamment les suivantes :

- a) si FPI Granite décide de modifier la déclaration de fiducie afin d'ajouter, de modifier ou de supprimer toute restriction relative aux activités qu'elle peut exercer;
- b) à l'égard d'une résolution visant à approuver un arrangement dont les modalités permettent de faire valoir sa dissidence;
- c) si FPI Granite décide de vendre, de louer, de transférer ou d'échanger la totalité ou la quasi-totalité des biens et des actifs de la Fiducie;
- d) à l'égard de toute autre résolution qui permet de faire valoir sa dissidence;
- e) à l'égard de toute ordonnance d'un tribunal qui permet de faire valoir sa dissidence.

Le porteur de parts qui souhaite faire valoir sa dissidence doit : (i) préparer un avis de dissidence distinct conformément aux modalités de la déclaration de fiducie pour (A) le porteur de parts, s'il fait valoir sa dissidence pour son propre compte, et (B) chaque autre personne qui est propriétaire véritable de parts immatriculées au nom du porteur de parts et pour le compte de laquelle le porteur de parts fait valoir sa dissidence; (ii) indiquer dans chaque avis de dissidence la personne pour le compte de laquelle le droit à la dissidence est exercé dans cet avis de dissidence; et (iii) faire valoir sa dissidence à l'égard de toutes les parts immatriculées au nom du porteur de parts dont la personne visée au point (ii) est le propriétaire véritable.

Une personne qui souhaite faire valoir sa dissidence à l'égard des parts dont elle est le propriétaire véritable doit : (i) faire valoir sa dissidence à l'égard de la totalité des parts, le cas échéant, dont elle est le propriétaire inscrit et le propriétaire véritable, et (ii) s'assurer que chaque porteur de parts qui est le propriétaire inscrit de toutes autres parts dont elle est le propriétaire véritable fasse valoir sa dissidence à l'égard de la totalité de ces parts.

Le porteur de parts qui fait valoir sa dissidence conformément aux procédures prévues dans la déclaration de fiducie aura le droit, au moment où prendra effet la mesure approuvée à l'égard

de laquelle il fait valoir sa dissidence, de recevoir la valeur de paiement convenue (soit la juste valeur des parts au moment applicable, à l'exclusion de toute plus-value ou moins-value qui pourrait découler de la mesure d'entreprise approuvée ou autorisée par la résolution ou l'ordonnance d'un tribunal, sauf si une telle exclusion est inéquitable) des parts détenues par ce porteur de parts dissident à l'égard desquelles il fait valoir sa dissidence.

La déclaration de fiducie prévoit des exigences relatives à la remise de parts aux fins d'annulation et à la réception de la valeur de paiement due, que FPI Granite et le porteur de parts dissident doivent respecter pour se conformer à la déclaration de fiducie.

FPI Granite et chaque porteur de parts dissident peuvent conclure une entente concernant la valeur de paiement des parts, après quoi FPI Granite doit verser cette somme sans délai au dissident. Les dispositions proposées prévoient la possibilité pour FPI Granite et le porteur de parts dissident, s'ils ne parviennent pas à s'entendre sur la valeur de paiement des parts, de demander à un tribunal de fixer la valeur de paiement des parts d'un porteur de parts dissident ou d'ordonner que cette valeur soit établie par arbitrage ou par renvoi au registraire ou à un arbitre du tribunal.

Un porteur de parts ne peut renoncer de façon générale à faire valoir son droit à la dissidence, mais il peut renoncer par écrit à faire valoir son droit à la dissidence à l'égard d'une mesure donnée.

### ***Recours en cas d'abus***

La déclaration de fiducie prévoit que certaines personnes disposent d'un recours en cas d'abus.

Les porteurs de parts et toute autre personne qui, à la discrétion du tribunal, peut présenter une demande (dans chaque cas, un « plaignant ») peut s'adresser au tribunal au motif que (i) les affaires de FPI Granite sont ou ont été exercées, ou les pouvoirs des fiduciaires sont ou ont été exercés d'une manière abusive envers un ou plusieurs porteurs de parts, y compris la personne qui présente la demande; ou (ii) FPI Granite a pris ou menace de prendre une mesure, ou les porteurs de parts ont adopté ou proposent d'adopter une résolution qui porte injustement atteinte à un ou à plusieurs porteurs de parts, y compris la personne qui présente la demande.

Sur présentation d'une demande, le tribunal peut, s'il est convaincu que la demande a été présentée par un plaignant en temps opportun, en vue de remédier aux faits reprochés ou d'y mettre fin, rendre toute ordonnance provisoire ou définitive qu'il estime indiquée.

### **Durée de FPI Granite**

FPI Granite a été établie pour une durée qui se poursuivra aussi longtemps que les fiduciaires détiennent les biens de FPI Granite, à moins qu'elle ne soit dissoute par anticipation par les porteurs de parts (voir « Déclaration de fiducie et description des parts – Modification de la déclaration de fiducie – Modification par les porteurs de parts »).

La déclaration de fiducie prévoit qu'au moment de la dissolution de FPI Granite, les éléments de passif de FPI Granite feront l'objet d'une quittance ou qu'ils seront traités diligemment, et que l'actif net de FPI Granite sera liquidé et que le produit en sera distribué proportionnellement aux porteurs de parts, à moins qu'une autre procédure ne soit prévue au moyen d'une résolution de porteurs de parts conformément à la déclaration de fiducie. Une telle distribution peut être effectuée en espèces ou en nature ou partiellement en espèces et partiellement en nature, selon ce que les fiduciaires, à leur entière appréciation, décideront.

## **Offres d'acquisition**

La déclaration de fiducie prévoit que si une offre est présentée en vue d'acquérir les parts et que, dans les quatre mois après la présentation de l'offre, l'offre est acceptée par les porteurs de parts qui, globalement, détiennent au moins 90 % des parts, à l'exception des parts déjà détenues à la date de l'offre par l'initiateur ou par les membres de son groupe ou par une personne nommée par l'initiateur ou les membres de son groupe, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre, aux conditions auxquelles l'initiateur a acquis les parts auprès des porteurs de parts qui ont accepté l'offre.

## **Information et rapports**

La déclaration de fiducie prévoit que dans les délais acceptables aux termes du *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*, en sa version modifiée à l'occasion (ou d'autres règlements équivalents applicables ou successeurs de ceux-ci) (le « Règlement 51-102 »), au moment d'une demande d'un porteur de parts ou si cela est par ailleurs requis par les lois applicables, les fiduciaires feront parvenir aux porteurs de parts ou mettront à leur disposition les états financiers comparatifs audités pour chaque exercice devant être envoyés aux porteurs de parts ou mis à leur disposition aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables (y compris aux termes d'une dispense de celles-ci). Au cours d'un délai acceptable aux termes du Règlement 51-102 après la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque année, au moment de la demande d'un porteur de parts ou si cela est par ailleurs requis par les lois applicables, les fiduciaires feront également parvenir les états financiers comparatifs non audités pour la période alors close devant être envoyés aux porteurs de parts ou mis à leur disposition aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables (y compris aux termes d'une dispense de celles-ci).

Les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts tous les renseignements requis dans le cadre de leurs obligations aux termes de la Loi de l'impôt et des lois provinciales équivalentes.

## **Dispositions en matière de conflits d'intérêts**

La déclaration de fiducie contient des dispositions en matière de « conflits d'intérêts » qui servent à protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à FPI Granite. La déclaration de fiducie contient des dispositions qui exigent la communication, de la part d'un fiduciaire ou d'un dirigeant de FPI Granite, de contrats ou d'opérations (i) qui sont importants pour FPI Granite, (ii) que FPI Granite a conclus ou se propose de conclure, et (iii) a) dans lesquels le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite a un intérêt important; ou b) ont été conclus avec une personne dont le fiduciaire ou un dirigeant de FPI Granite est administrateur ou dirigeant ou dans lequel le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite a un intérêt important (chacun étant un « intérêt devant être déclaré »). La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire ou un dirigeant de FPI Granite ne détient pas un intérêt devant être déclaré dans un contrat ou dans une opération du seul fait que, entre autres : (i) le contrat ou l'opération est une entente au moyen d'une sûreté accordée par FPI Granite à l'égard de sommes d'argent prêtées ou d'obligations contractées par le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite, ou par une personne dans laquelle le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite a un intérêt important, à l'avantage de FPI Granite ou d'un membre du groupe de FPI Granite; (ii) le contrat ou l'opération se rapporte à une indemnité ou à une assurance à l'égard d'un ou de plusieurs fiduciaires ou dirigeants de FPI Granite conformément à la déclaration de fiducie; (iii) le contrat ou l'opération se rapporte à la rémunération du fiduciaire ou du dirigeant de FPI Granite à titre de fiduciaire (ou d'administrateur), de dirigeant, d'employé ou de mandataire de FPI Granite ou d'une personne du groupe de FPI Granite; (iv) le contrat ou l'opération se rapporte à un prêt consenti à FPI Granite, et le fiduciaire ou le dirigeant de FPI

Granite, ou une personne dans laquelle le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite a un intérêt important, est ou deviendra garant d'une partie ou de la totalité du prêt; ou (v) le contrat ou l'opération a été ou sera fait avec une personne membre du groupe de FPI Granite ou au bénéfice d'une telle personne, et le fiduciaire ou le dirigeant de FPI Granite est également fiduciaire, administrateur ou dirigeant de cette personne ou d'un membre du groupe de cette personne. La déclaration de fiducie prévoit également qu'un fiduciaire qui détient un tel intérêt devant être déclaré dans un contrat ou dans une opération que FPI Granite a conclu ou se propose de conclure n'est pas habilité à voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en question, à moins que tous les fiduciaires ne détiennent un intérêt devant être déclaré dans ce contrat ou dans cette opération, auquel cas l'un de ces fiduciaires ou l'ensemble de ceux-ci peuvent voter sur cette résolution; toutefois, sous réserve de certaines exceptions, les fiduciaires devront rendre compte à FPI Granite de tout profit qui leur revient aux termes de ce contrat ou de cette opération ou découlant de celui-ci.

## FACILITÉ DE CRÉDIT ET DETTES

### Débetures, prêts à terme et Facilité de crédit au 31 décembre 2024

| Titre d'emprunt                   | Date d'émission | Date d'échéance | Capital émis et en cours (en millions) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| Facilité de crédit .....          | 27 mars 2024    | 31 mars 2029    | – \$                                   |
| Prêt à terme septembre 2026 ..... | 7 sept. 2023    | 8 sept. 2026    | 89,4 \$                                |
| Prêt à terme décembre 2026 .....  | 12 déc. 2018    | 11 déc. 2026    | 300,0 \$                               |
| Débetures 2027 .....              | 4 juin 2020     | 4 juin 2027     | 500,0 \$                               |
| Débetures 2028 .....              | 30 août 2021    | 30 août 2028    | 500,0 \$                               |
| Débetures avril 2029 .....        | 12 oct. 2023    | 12 avril 2029   | 400,0 \$                               |
| Débetures octobre 2029 .....      | 4 oct. 2024     | 4 oct. 2029     | 250,0 \$                               |
| Débetures 2030 .....              | 18 déc. 2020    | 18 déc. 2030    | 500,0 \$                               |
| Débetures 2031 .....              | 4 oct. 2024     | 4 oct. 2031     | 550,0 \$                               |

### Facilité de crédit

Au 31 décembre 2024, Granite, société en commandite est l'emprunteur aux termes de la Facilité de crédit, dont le montant total de l'engagement des prêteurs s'élève à 1,0 G\$ (montant qui peut être augmenté d'un capital global additionnel maximal de 450,0 M\$ avec le consentement des prêteurs participants). Bien que la Facilité de crédit arrive à échéance le 31 mars 2029, Granite, société en commandite a la faculté de reporter d'un an, au 31 mars 2030, l'échéance de la facilité sous réserve du consentement des prêteurs d'un minimum de  $66\frac{2}{3}$  % du montant global engagé aux termes de la Facilité de crédit. Des prélèvements peuvent être effectués sur la Facilité de crédit sous forme de prêts en dollars canadiens, en dollars américains ou en euros ou de lettres de crédit libellées en dollars canadiens ou en dollars américains. L'intérêt sur les montants prélevés est calculé en fonction d'une marge applicable calculée par référence à la notation de crédit externe de FPI Granite, tout comme une commission d'engagement à l'égard des montants non prélevés. La Facilité de crédit est garantie par FPI Granite et Granite, commandité. Bien que Granite, société en commandite soit l'emprunteur aux termes de la Facilité de crédit, les engagements financiers doivent être honorés en fonction des états financiers combinés consolidés de FPI Granite.

Au 31 décembre 2024, Granite, société en commandite n'a effectué aucun prélèvement sur la Facilité de crédit (aucun prélèvement en 2023) et a tiré des lettres de crédit de 2,8 M\$ (2,9 M\$

en 2023) sur la Facilité de crédit. Au 31 décembre 2024, Granite était en conformité avec l'ensemble des engagements.

### **Prêts à terme**

Le 12 décembre 2018, Granite, société en commandite a conclu le prêt à terme décembre 2026. La date d'échéance initiale du prêt à terme décembre 2026 était le 12 décembre 2025. Le 27 novembre 2019, Granite a prolongé d'un an le prêt à terme décembre 2026, selon les mêmes modalités, et celui-ci arrivera à échéance le 11 décembre 2026. Le prêt à terme décembre 2026 était disponible en dollars canadiens, en dollars américains ou en euros au moyen d'un prélèvement unique et est entièrement remboursable par anticipation sans pénalité. Les montants remboursés ne peuvent pas être empruntés de nouveau. L'intérêt sur les prélèvements est calculé en fonction du taux CORRA, majoré d'une marge applicable déterminée en fonction de la notation de crédit externe de Granite, société en commandite. L'intérêt sur le prêt à terme décembre 2026 était initialement fondé sur le taux CDOR, majoré d'une marge applicable, mais par suite de la cessation de la publication du taux CDOR le 28 juin 2024 et du remplacement de la référence financière canadienne par le taux CORRA, le 8 février 2024, Granite a modifié le prêt à terme décembre 2026 pour mettre à jour le taux de référence dans l'engagement pour le faire passer du taux CDOR au taux CORRA, y compris un écart fixe pour l'écart de base entre le taux CDOR et le taux CORRA, sans incidence économique. Le prêt à terme décembre 2026 est garanti par FPI Granite et Granite, commandité. Bien que Granite, société en commandite soit l'emprunteur aux termes du prêt à terme décembre 2026, les engagements financiers doivent être honorés en fonction des états financiers consolidés de FPI Granite. Le 12 décembre 2018, Granite, société en commandite a prélevé le montant complet de 300,0 M\$ disponible aux termes du prêt à terme décembre 2026. Au 31 décembre 2024, le montant complet de 300,0 M\$ demeurait impayé aux termes du prêt à terme décembre 2026. Après cette date, le 4 février 2025, Granite, société en commandite a remboursé intégralement, sans pénalité, le capital global impayé de 300,0 M\$ du prêt à terme décembre 2026.

Le 27 novembre 2019, Granite a refinancé son swap de devises et de taux d'intérêt à 2,202 % existant en le résiliant et en concluant un nouveau swap à 1,355 %, aux termes duquel (i) Granite, société en commandite paiera un capital de 205,5 M€ et recevra en échange 300,0 M\$ le 11 décembre 2026, et (ii) Granite, société en commandite fera des paiements d'intérêt mensuels libellés en euros au taux fixe de 1,355 % et recevra en échange des paiements d'intérêt mensuels à taux variable libellés en dollars canadiens calculés en fonction du taux CORRA, majoré d'une marge. Initialement, ces paiements d'intérêt à taux variable étaient calculés en fonction du taux CDOR majoré d'une marge, mais ont été également modifiés le 8 février 2024 en fonction du taux CORRA pour concorder avec le prêt à terme décembre 2026. Après le 31 décembre 2024, au moment où Granite a refinancé le prêt à terme décembre 2026 au moyen des débentures 2026, le taux d'intérêt fixe effectif des débentures 2026 combinées au swap à 1,355 % s'est établi à 0,27 % par année pour la durée des débentures 2026.

Le 7 septembre 2023, Granite, société en commandite a conclu le prêt à terme septembre 2026. Le prêt à terme septembre 2026 arrive à échéance le 8 septembre 2026. Le prêt à terme septembre 2026 était disponible en euros en un prélèvement et est entièrement payable par anticipation sans pénalité. Les montants remboursés ne peuvent pas être empruntés de nouveau. L'intérêt sur les prélèvements est calculé en fonction du taux EURIBOR, majoré d'une marge. Le prêt à terme septembre 2026 est garanti par FPI Granite et par Granite, commandité. Bien que Granite, société en commandite soit l'emprunteur aux termes du prêt à terme septembre 2026, les engagements financiers doivent être honorés en fonction des états financiers combinés consolidés de FPI Granite. Le 7 septembre 2023, Granite, société en commandite a prélevé la

somme intégrale de 70,0 M€ disponible aux termes du prêt à terme septembre 2026. Le 10 décembre 2024, Granite, société en commandite a remboursé par anticipation une tranche de 10,0 M€ du capital impayé sans pénalité pour remboursement anticipé. Au 31 décembre 2024, un capital de 60,0 M€ demeurerait impayé aux termes du prêt à terme septembre 2026.

Le 8 septembre 2023, Granite, société en commandite a conclu le swap à 4,3325 %, aux termes duquel Granite, société en commandite versera des paiements d'intérêt mensuels à taux fixe au taux de 4,3325 % en échange desquels elle recevra des paiements d'intérêt mensuels à taux variable calculé en fonction du taux EURIBOR, majoré de la marge (qui compensera entièrement l'intérêt payable aux termes du prêt à terme septembre 2026). Le 10 décembre 2024, dans le cadre du remboursement anticipé partiel du prêt à terme septembre 2026 indiqué ci-dessus, Granite, société en commandite a résilié une tranche de 10,0 M€ du capital du swap à 4,3325 % et a réglé le passif évalué à la valeur de marché connexe.

## **Débetures**

Le 4 juin 2020, Granite, société en commandite a émis les débetures 2027 aux termes du premier acte de 2020. Le capital global de 500,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 4 à 3,062 % arrive à échéance le 4 juin 2027.

Le 4 juin 2020, Granite, société en commandite a conclu le swap à 2,964 %, aux termes duquel Granite, société en commandite paiera un capital de 370,3 M\$ US et recevra en échange 500,0 M\$ le 4 juin 2027. Aux termes du swap à 2,964 %, Granite, société en commandite fera des paiements d'intérêt semestriels libellés en dollars américains au taux fixe de 2,964 % et recevra en échange des paiements d'intérêt semestriels libellés en dollars canadiens au taux fixe de 3,062 % (ce qui compensera entièrement l'intérêt payable aux termes des débetures 2027).

Le 18 décembre 2020, Granite, société en commandite a émis les débetures 2030 aux termes du deuxième acte de 2020. Le capital global de 500,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 5 à 2,378 % arrive à échéance le 18 décembre 2030.

Le 18 décembre 2020, Granite, société en commandite a conclu le swap à 1,045 %, aux termes duquel Granite, société en commandite paiera un capital de 319,4 M€ et recevra en échange 500,0 M\$ le 18 décembre 2030. Aux termes du swap à 1,045 %, Granite, société en commandite fera des paiements d'intérêt semestriels libellés en euros au taux fixe de 1,045 % et recevra en échange des paiements d'intérêt semestriels libellés en dollars canadiens au taux fixe de 2,378 % (ce qui compensera entièrement l'intérêt payable aux termes des débetures 2030).

Le 30 août 2021, Granite, société en commandite a émis les débetures 2028 aux termes de l'acte de 2021. Le capital global de 500,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 6 à 2,194 % arrive à échéance le 30 août 2028.

Le 30 août 2021, Granite, société en commandite a conclu le swap à 2,096 %, aux termes duquel Granite, société en commandite paiera un capital de 397,0 M\$ US et recevra en échange 500,0 M\$ le 30 août 2021. Aux termes du swap à 2,096 %, Granite, société en commandite fera des paiements d'intérêt semestriels libellés en dollars américains au taux fixe de 2,096 % et recevra en échange des paiements d'intérêt semestriels libellés en dollars canadiens au taux fixe de 2,194 % (ce qui compensera entièrement l'intérêt payable aux termes des débetures 2028).

Le 3 février 2022, Granite a résilié une tranche de 350,0 M\$ du swap à 2,096 % d'un montant en capital total de 500,0 M\$. Simultanément, Granite a conclu le swap à 0,536 %, un nouveau swap de devises et de taux d'intérêt de 350,0 M\$ échéant le 30 août 2028 visant à échanger les

paiements de capital et d'intérêts libellés en dollars canadiens relatifs aux débetures 2028 contre des paiements de capital et d'intérêts libellés en euros à un taux d'intérêt fixe de 0,536 %. À la résiliation, Granite a payé 6,6 M\$ pour régler le passif évalué à la valeur de marché se rapportant à la tranche de 350,0 M\$ du capital du swap à 2,096 %.

Le 12 octobre 2023, Granite, société en commandite a émis les débetures avril 2029 aux termes de l'acte de 2023. Le capital global de 400,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 7 à 6,074 % arrive à échéance le 12 avril 2029.

Le 12 octobre 2023, Granite, société en commandite a conclu le swap à 4,9285 %, aux termes duquel elle versera un capital de 277,7 M€ en échange duquel elle recevra 400,0 M\$ le 12 avril 2029. Aux termes du swap à 4,9285 %, Granite, société en commandite versera semestriellement des paiements d'intérêt à taux fixe de 4,9575 % libellés en euros en échange desquels elle recevra semestriellement des paiements d'intérêt à taux fixe de 6,103 % libellés en dollars canadiens (qui compenseront plus qu'entièrement l'intérêt payable aux termes des débetures avril 2029 qui sont assorties d'un coupon à 6,074 %, ce qui se traduit par un taux d'intérêt réel de 4,9285 % pour la durée de cinq ans et demi des débetures avril 2029).

Le 4 octobre 2024, Granite, société en commandite a émis les débetures octobre 2029 aux termes du premier acte de 2024. Le capital global de 250,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 8 à 3,999 % arrive à échéance le 4 octobre 2029.

Le 4 octobre 2024, Granite, société en commandite a conclu le swap à 3,494 %, aux termes duquel elle versera un capital de 167,4 M€ en échange duquel elle recevra 250,0 M\$ le 4 octobre 2029. Aux termes du swap à 3,494 %, Granite, société en commandite versera semestriellement des paiements d'intérêt à taux fixe de 3,494 % libellés en euros en échange desquelles elle recevra semestriellement des paiements d'intérêt à taux fixe de 3,999 % libellés en dollars canadiens (qui compenseront entièrement l'intérêt payable aux termes des débetures octobre 2029).

Le 4 octobre 2024, Granite, société en commandite a émis les débetures 2031 aux termes du deuxième acte de 2024. Le capital global de 550,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 9 à 4,348 % arrive à échéance le 4 octobre 2031.

Après le 31 décembre 2024, Granite, société en commandite a émis les débetures 2026 aux termes de l'acte de 2025 le 4 février 2025. Le capital global de 300,0 M\$ des débetures non garanties de rang supérieur, série 10 à taux variable arrive à échéance le 11 décembre 2026.

Chaque série de Débetures est de rang égal à toutes les dettes non subordonnées et non assorties d'une sûreté existantes et futures de FPI Granite et de Granite, commandité et est entièrement et inconditionnellement garantie par FPI Granite et Granite, commandité quant au paiement du capital, de la prime (le cas échéant) et de l'intérêt ainsi que de certains autres montants au fur et à mesure que les Débetures arrivent à échéance et sont payables aux termes de l'acte de fiducie correspondant. Aux termes des actes de fiducie, divers engagements financiers doivent être honorés, qui sont évalués en fonction des états financiers combinés consolidés de FPI Granite. BNY Trust Company est le fiduciaire pour les Débetures. Au 31 décembre 2024, toutes les Débetures étaient en circulation.

Pour de plus amples renseignements sur les caractéristiques des Débetures, notamment les dispositions concernant le paiement de l'intérêt et du capital, le rachat et l'achat à des fins d'annulation, les engagements, les sociétés remplaçantes, l'extinction des charges, les modifications et la renonciation, voir le texte intégral de l'acte de fiducie conclu par Granite,

société en commandite et daté du 2 octobre 2013, qui prévoit l'émission d'une ou de plusieurs séries de titres d'emprunt non assortis d'une sûreté de Granite, commandité par des actes supplémentaires et des actes complémentaires à ceux-ci, y compris les actes supplémentaires faisant partie des actes de fiducie, qui sont tous accessibles sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## Notation de crédit

Le tableau qui suit présente la note de crédit des Débentures de Granite en date de la présente notice annuelle :

| Note de crédit   |                  |
|--|------------------|
|  | Morningstar DBRS |
| Débentures et note de l'émetteur .....                     | BBB (haut)       |
| Perspectives .....   | Stables          |
| Date de la dernière confirmation de la note de crédit..... | 26 mars 2024     |

Au 26 février 2025, les Débentures s'étaient vu attribuer une note de crédit de la catégorie investissement de « BBB (haut) », avec perspectives stables, par Morningstar DBRS en date de sa dernière confirmation de la note de crédit. Les notations de crédit peuvent être révisées ou retirées à tout moment par l'agence de notation.

Selon le système de notation de Morningstar DBRS, une dette à long terme ayant une note de BBB (haut) affiche une qualité de crédit adéquate. L'habileté et la capacité de respecter le paiement des obligations financières sont considérées comme acceptables bien que Granite puisse être sensible à des événements futurs. L'échelle de notation à long terme de Morningstar DBRS donne une opinion sur le risque qu'un émetteur ne puisse respecter ses obligations financières conformément aux conditions en vertu desquelles l'obligation a été émise (le « risque de défaut »). Les notations sont fondées sur des considérations quantitatives et qualitatives pertinentes pour l'émetteur et vont de AAA à D; toutes les catégories de notation à l'exception de AAA et D contiennent également des sous-catégories « (haut) » et « (bas) », et l'absence de ces désignations indique que la note se situe au milieu de la catégorie. Une note de BBB (haut) correspond à la quatrième note la plus élevée parmi les 10 niveaux principaux sur l'échelle de notation de Morningstar DBRS et se situe dans le haut de cette échelle.

Les notations de crédit visent à fournir aux investisseurs une mesure indépendante de la qualité du crédit d'une émission de titres et ne sont pas des recommandations d'achat, de vente ou de détention de titres. Les notes peuvent être révisées ou retirées en tout temps par l'agence de notation. À la connaissance de Granite, au 26 février 2025, il n'y avait aucune annonce ni aucun projet d'annonce de la part d'une agence de notation selon laquelle l'organisation serait en train de réviser ou avait l'intention de réviser ou de retirer une note antérieurement attribuée. Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une certaine période ou qu'elle ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'agence de notation, si celle-ci juge qu'une telle intervention est nécessaire dans les circonstances.

Granite a fait les paiements habituels d'honoraires de notation à Morningstar DBRS dans le cadre des notes susmentionnées attribuées aux Débentures et continuera à faire ces paiements à Morningstar DBRS dans le cours normal des activités dans le cadre de la confirmation de ces notes et de placements futurs de certains titres d'emprunt de Granite, le cas échéant. Aucun autre paiement n'a été fait à Morningstar DBRS à l'égard d'autres services fournis à Granite par Morningstar DBRS au cours des deux dernières années.

Avant le 16 janvier 2025, Granite était également notée par Moody's. Le 16 janvier 2025, Moody's a retiré toutes les notes de crédit de Granite à la demande de celle-ci. Avant le retrait, les perspectives étaient stables.

## **POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS ET DE DIVIDENDES**

---

### **Politique en matière de distributions de FPI Granite**

Aux termes de la déclaration de fiducie, FPI Granite peut faire des distributions lorsque les fiduciaires les déclareront. Toute distribution déclarée à l'égard d'un mois civil (ou d'une autre période établie par les fiduciaires) sera versée aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois civil précédant immédiatement le mois durant lequel la distribution doit être versée (ou à un autre moment et à une autre date fixés par les fiduciaires conformément à la déclaration de fiducie). La distribution pour une période donnée sera versée vers le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant (ou à une autre date établie par les fiduciaires, à leur appréciation). En outre, la déclaration de fiducie prévoit que le montant total des distributions dues et payables au plus tard le 31 décembre d'une année civile ne sera pas inférieur au montant nécessaire pour faire en sorte que FPI Granite n'ait pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année. Le montant, le cas échéant, qui doit être distribué afin de se conformer à la phrase précédente sera dû et payable à la dernière date de distribution à l'égard de chaque année ou, si cette date est antérieure, le 31 décembre de cette année, aux porteurs de parts inscrits à cette date, et cette somme sera payable en espèces à moins que les fiduciaires ne décident, à leur entière appréciation, de verser cette somme sous forme de parts.

Si les fiduciaires estiment que FPI Granite ne dispose pas d'une encaisse disponible suffisante pour payer le plein montant d'une distribution ou si les fiduciaires estiment par ailleurs, à leur entière appréciation, qu'une partie ou que la totalité d'une distribution ne doit pas être versée en espèces, le paiement, au choix des fiduciaires, peut comprendre l'émission de parts supplémentaires, ou de fractions de parts, au besoin, ayant une juste valeur marchande calculée par les fiduciaires correspondant à la différence entre le montant de cette distribution et soit le montant au comptant qui a été calculé par les fiduciaires, à leur entière appréciation, comme étant disponible, soit le montant dont les fiduciaires ont par ailleurs établi qu'il doit être distribué, à leur entière appréciation, selon le cas, pour le paiement de cette distribution. La déclaration de fiducie prévoit également qu'immédiatement après une distribution faite sous forme de parts conformément à ce qui précède, le nombre de parts en circulation sera regroupé de façon que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution sous forme de parts.

Actuellement, FPI Granite a l'intention de faire des distributions mensuelles d'un montant estimatif de 0,2833 \$ par part.

La partie des distributions de FPI Granite pour 2025, qui sera un revenu aux fins de l'impôt sur le revenu du Canada, est estimée s'établir entre 75 % à 100 %. Cette estimation pourrait changer d'ici la fin de 2025.

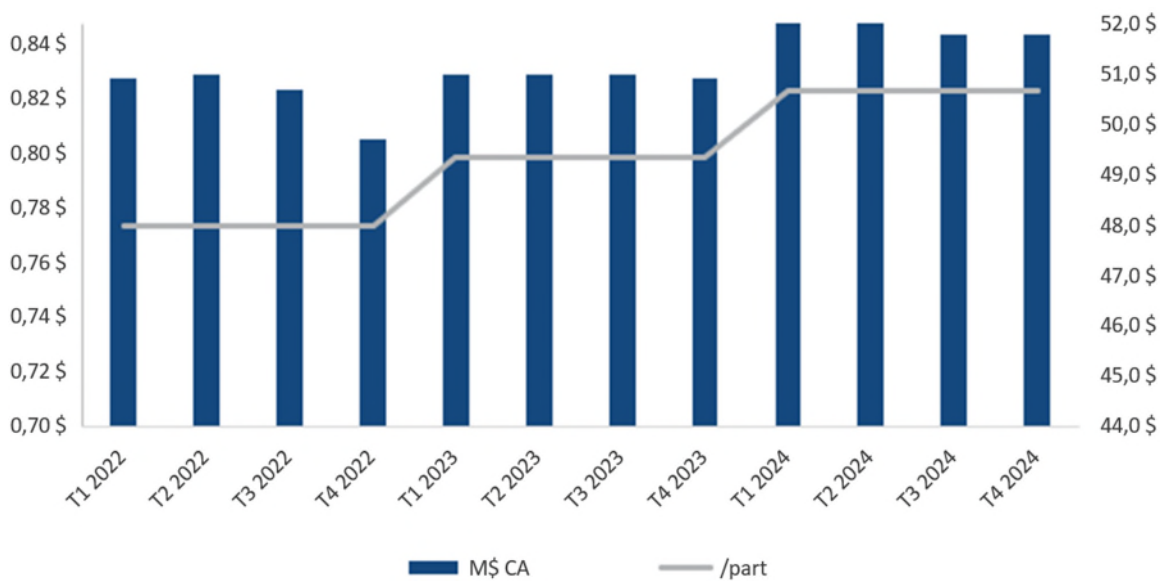
## Distributions de FPI Granite

Le tableau et le graphique suivants présentent un sommaire des distributions en espèces que FPI Granite a versées par unité agrafée pour la période allant jusqu'en septembre 2024, inclusivement, et par part pour la période subséquente au cours de chacune des trois dernières années :

### Distributions totales par année

| Année      | M\$ CA | \$/part |
|------------|--------|---------|
| 2022 ..... | 202,3  | 3,10    |
| 2023 ..... | 203,9  | 3,20    |
| 2024 ..... | 207,9  | 3,30    |

### Distributions mensuelles historiques par trimestre



## MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

### Cours et volume des opérations

Les parts sont inscrites à la TSX sous le symbole « GRT.UN » et, à la NYSE, sous le symbole « GRP.U ». Le tableau suivant indique le volume des parts négociées et leurs cours extrêmes à la TSX pour chaque mois de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

## Cours et volume des opérations

| TSX<br>2024    | Haut<br>(\$) | Parts       |  | Volume<br>négocié |
|----------------|--------------|-------------|--|-------------------|
|                |              | Bas<br>(\$) |  |                   |
| Janvier.....   | 78,53        | 72,15       |  | 1 536 818         |
| Février.....   | 76,79        | 70,36       |  | 1 536 300         |
| Mars.....      | 78,37        | 71,63       |  | 1 700 031         |
| Avril.....     | 77,87        | 67,915      |  | 2 115 300         |
| Mai.....       | 72,07        | 66,10       |  | 2 217 254         |
| Juin.....      | 69,11        | 64,50       |  | 1 894 599         |
| Juillet.....   | 76,00        | 66,98       |  | 1 371 848         |
| Août.....      | 77,50        | 69,12       |  | 1 548 964         |
| Septembre..... | 82,88        | 75,18       |  | 1 575 415         |
| Octobre.....   | 82,09        | 74,99       |  | 1 950 195         |
| Novembre.....  | 77,12        | 73,225      |  | 1 741 174         |
| Décembre.....  | 75,80        | 68,50       |  | 1 869 217         |

Source : TSX Datalinx

## FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE GRANITE

Le tableau qui suit indique : le nom, la province ou l'État et le pays de résidence; le poste actuel, la participation aux comités du conseil (le cas échéant) et les fonctions occupées auprès de FPI Granite; et l'occupation principale (si elle n'est pas exercée auprès de FPI Granite) de chacun des fiduciaires et dirigeants actuels de Granite, ainsi que la date depuis laquelle chacune de ces personnes siège au conseil, ou a été nommée dirigeant, de Granite :

| Nom, province ou État et pays de résidence                          | Poste et fonctions occupés auprès de FPI Granite             | Occupation principale actuelle (si elle n'est pas exercée auprès de Granite)         | Fiduciaire/ dirigeant depuis |
|---|--|--|------------------------------|
| KELLY MARSHALL <sup>(1)</sup><br>Ontario (Canada).....              | Fiduciaire et président du conseil                           | Administrateur de sociétés   | 15 juin 2017                 |
| PETER AGHAR <sup>(2)</sup><br>Ontario (Canada).....                 | Fiduciaire   | Directeur de Crux Capital Corporation  | 15 juin 2017                 |
| ROBERT D. BROUWER <sup>(3)</sup><br>Ontario (Canada).....           | Fiduciaire   | Administrateur de sociétés   | 15 février 2024              |
| REMCO DAAL <sup>(5)</sup><br>Colombie-Britannique (Canada).....     | Fiduciaire   | Président des activités immobilières canadiennes de QuadReal Property Group          | 15 juin 2017                 |
| KEVAN GORRIE<br>Ontario (Canada).....                               | Président et chef de la direction<br>Dirigeant et fiduciaire |  | 1 <sup>er</sup> août 2018    |
| FERN GRODNER <sup>(5)</sup><br>État de Washington (États-Unis)..... | Fiduciaire   | Administratrice de sociétés  | 13 juin 2019                 |
| AL MAWANI <sup>(3)</sup><br>Ontario (Canada).....                   | Fiduciaire   | Directeur d'Exponent Capital Partners Inc.   | 15 juin 2017                 |
| SHEILA A. MURRAY <sup>(6)</sup><br>Ontario (Canada).....            | Fiduciaire   | Administratrice de sociétés  | 13 juin 2019                 |
| EMILY PANG <sup>(4)</sup><br>Ontario (Canada).....                  | Fiduciaire   | Chef du personnel et chef de l'exploitation, secrétaire générale SickKids Foundation | 4 août 2021                  |

| <b>Nom, province ou État et pays de résidence</b>            | <b>Poste et fonctions occupés auprès de FPI Granite</b>                              | <b>Occupation principale actuelle (si elle n'est pas exercée auprès de Granite)</b> | <b>Fiduciaire/ dirigeant depuis</b> |
|--|--|---|-------------------------------------|
| JENNIFER WARREN <sup>(1)</sup><br>New York (États-Unis)..... | Fiduciaire   | Vice-présidente directrice<br>M&T Bank  | 14 juin 2018                        |
| TERESA NETO<br>Ontario (Canada).....                         | Chef des finances  |   | 8 juillet 2019                      |
| LORNE KUMER<br>Ontario (Canada).....                         | Vice-président directeur, chef des activités immobilières mondiales                  |   | 13 février 2010                     |
| MICHAEL A. RAMPARAS<br>Ontario (Canada)                      | Vice-président directeur des activités immobilières mondiales et chef des placements |   | 1 <sup>er</sup> janvier 2021        |
| LAURENCE CLARFIELD<br>Ontario (Canada)                       | Vice-président directeur, chef du contentieux et secrétaire                          |   | 1 <sup>er</sup> janvier 2022        |

Notes :

- 1) Membre du comité des investissements.
- 2) Président du comité des investissements.
- 3) Membre du comité d'audit.
- 4) Président du comité d'audit.
- 5) Membre du comité de rémunération, de gouvernance et des mises en candidature.
- 6) Présidente du comité de rémunération, de gouvernance et des mises en candidature.

Au 31 décembre 2024, les fiduciaires et les membres de la haute direction de FPI Granite étaient propriétaires véritables, collectivement, directement ou indirectement, 275 946 parts de FPI Granite ou exerçaient une emprise sur ces parts, représentant environ 0,44 % du nombre total de parts en circulation.

La durée du mandat de chaque fiduciaire expire au moment de l'assemblée générale annuelle de FPI Granite qui, pour 2025, devrait avoir lieu le 5 juin 2025. Si leurs successeurs ne sont pas élus, les fiduciaires resteront en fonction jusqu'à ce que leurs successeurs soient élus ou nommés conformément aux lois applicables et à la déclaration de fiducie de FPI Granite.

Les dirigeants occupent leurs fonctions au gré des fiduciaires. On trouvera ci-après certains renseignements de base concernant les fiduciaires et les dirigeants actuels de FPI Granite, notamment leurs occupations principales au cours des cinq dernières années.

### ***Kelly Marshall – Président du conseil de FPI Granite***

M. Marshall agit à titre de conseiller financier auprès de clients institutionnels au Canada et aux États-Unis, aidant les équipes de la direction dans le cadre du montage et de la structuration des capitaux d'emprunt et des capitaux propres. Il est actuellement conseiller auprès d'Onex Falcon, conseiller auprès de Willowdale Asset Management, fiduciaire de Fax Capital, président du conseil de Pomerleau Capital et associé chez Longhouse Infrastructure Capital Partners.

De novembre 2017 à septembre 2020, M. Marshall a été vice-président directeur des partenariats stratégiques du Régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario (« OMERS »), caisse de retraite dont il a dirigé la croissance des partenariats stratégiques, y compris ses relations avec des organisations tierces, des coinvestisseurs et d'autres partenaires financiers tiers. Avant de se joindre à OMERS, il a agi en qualité d'associé directeur, Financement des entreprises chez Brookfield Asset Management Inc. (« Brookfield Management »), où il était responsable des activités mondiales de financement des entreprises et supervisait tous les financements dans chaque région et chaque branche d'activité clés. Au cours de ses 16 années de service chez Brookfield Management, il a réalisé des opérations de financement par emprunt et par capitaux propres totalisant plus de 100 G\$ US. Ces opérations comportaient des émissions au niveau de

l'entreprise et des actifs en Amérique du Nord et du Sud, en Europe, au Royaume-Uni, en Australie et en Inde pour toutes les entreprises des domaines de l'immobilier, de l'énergie renouvelable et des infrastructures de Brookfield Management.

M. Marshall compte plus de 25 ans d'expérience en matière de financement, expérience qu'il a tout d'abord acquise pendant qu'il était au service d'Olympia et de York Developments Ltd. à Canary Wharf. Il a ensuite travaillé au sein du groupe de gestion des actifs immobiliers de Citibank, puis pour deux sociétés américaines de financement immobilier de premier plan, Fortress Investment Group et Lonestar Opportunity Fund.

M. Marshall est diplômé de l'Université Wilfrid-Laurier où il a obtenu un baccalauréat avec spécialisation en administration des affaires.

### ***Peter Aghar – Fiduciaire de FPI Granite***

M. Aghar est le président fondateur de Crux Capital Corporation (« Crux »), une entreprise spécialisée en promotion et en partenariat en immobilier et en investissement en capital de risque à valeur ajoutée qui exerce ses activités dans tout le Canada. Depuis 2013, Crux et ses partenaires ont acheté, aménagé et ont en cours d'aménagement des immeubles commerciaux et résidentiels totalisant plus de cinq millions de pieds carrés. M. Aghar connaît du succès depuis 25 ans à titre d'investisseur axé sur la valeur à la recherche d'occasions dans le cadre institutionnel, ayant dirigé plus de cent opérations dans le secteur immobilier totalisant une valeur de beaucoup plus de 10 G\$. L'expérience de M. Aghar dans le domaine des opérations comprend les investissements au Canada, aux États-Unis et à l'échelle internationale, dont des investissements en titres de capitaux propres, de projets d'aménagement, de coentreprises, de prêts structurés et mezzanines, de fonds de capital-investissement ouverts et fermés et d'opérations de privatisation et de lancement de plusieurs entités ouvertes. M. Aghar était anciennement président et chef des placements de KingSett Capital et directeur général des comptes institutionnels chez GE Capital Real Estate.

M. Aghar est membre du conseil de plusieurs sociétés et fonds d'investissement et membre de la Young Presidents Organization.

Il détient les titres de CPA et de CMA et a obtenu un diplôme en mathématiques, avec spécialisation, de la University of Waterloo.

### ***Robert D. Brouwer – Fiduciaire de FPI Granite***

M. Brouwer compte plus de 30 ans d'expérience au sein de plusieurs fonctions de haut dirigeant auprès de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. et, tout dernièrement, il occupait le poste de vice-président du conseil de KPMG Canada et de chef régional des marchés pour KPMG dans les Amériques jusqu'en 2023. Il est actuellement président du conseil de KPMG Middle East. Les fonctions qu'il a occupées précédemment comprennent celles d'associé directeur canadien, Clients et marchés, et d'associé directeur, Région du Grand Toronto. Auparavant, il a été associé technique comptable principal, et, pendant de nombreuses années, directeur national, Pratique minière de KPMG au Canada. Il a également occupé les fonctions d'associé responsable des relations avec les dirigeants et d'associé responsable de l'audit pour un large éventail de sociétés ouvertes et fermées exerçant des activités au Canada et à l'étranger, dans divers secteurs.

M. Brouwer s'investit dans la communauté en siégeant à de nombreux conseils d'organismes dédiés aux arts et d'organismes à but non lucratif et il collabore à la promotion de la gouvernance d'entreprises au Canada, notamment en siégeant au conseil de l'Institut des administrateurs de sociétés (« IAS »), en occupant le poste de président du conseil de l'IAS, section régionale de

l'Ontario, et en faisant partie du corps professoral pour le Programme de perfectionnement des administrateurs de l'IAS.

M. Brouwer est titulaire de la désignation FCPA ainsi que d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Toronto et il est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés (IAS.A).

### **Remco Daal – Fiduciaire de FPI Granite**

M. Daal est président de la division de l'immobilier canadien de QuadReal Property Group (« QuadReal ») depuis sa constitution en juin 2016 et est responsable des activités nationales de la société, y compris l'investissement, l'aménagement et la gestion du portefeuille d'immeubles canadiens. QuadReal est une société immobilière mondiale appartenant à la British Columbia Investment Management Corporation (BCI), l'un des plus grands investisseurs institutionnels du Canada, et gère des actifs évalués à plus de 73,8 G\$.

De 2000 à 2016, M. Daal a été au service du groupe BentallGreenoak (« Bentall »), l'un des plus importants conseillers en matière d'investissement immobilier de l'Amérique du Nord et le plus grand gestionnaire immobilier du Canada, dont il a été président et chef de l'exploitation de 2009 à 2016. Avant de se joindre à Bentall, M. Daal a occupé des postes de direction au sein de la Corporation de développement CIBC et d'une société de développement fermée située à Toronto. Il compte plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier.

M. Daal est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Wilfrid-Laurier et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université européenne.

### **Fern Grodner – Fiduciaire de FPI Granite**

Comptant plus de 25 ans d'expérience dans le secteur immobilier d'entreprise, M<sup>me</sup> Grodner était tout récemment directrice principale, Immeubles et installations à l'échelle mondiale chez Amazon.com, poste qu'elle a occupé de 2014 à 2019. Chez Amazon.com, M<sup>me</sup> Grodner était responsable d'importantes opérations immobilières complexes en Amérique et, à ce titre, elle a supervisé des opérations totalisant plus de 4 G\$ US. Son expertise englobe également la planification stratégique, la conception et la construction de locaux d'entreprise.

Avant de se joindre à Amazon, M<sup>me</sup> Grodner a travaillé pendant sept ans chez JDS Uniphase Corporation où elle supervisait tous les aspects immobiliers d'un portefeuille international d'espaces de bureaux et de fabrication. De 2002 à 2007, M<sup>me</sup> Grodner a occupé le poste de vice-présidente, Immobilier d'entreprise, à Wachovia Corporation, où elle était chargée de la croissance des emplacements de Wachovia Securities dans l'Ouest des États-Unis. Au cours de la période d'expansion technologique au début des années 2000, M<sup>me</sup> Grodner était directrice de l'immobilier pour Relera, Inc., notamment des centres de données en colocation. M<sup>me</sup> Grodner a débuté sa carrière au sein de Bank of America Corporation, Immobilier d'entreprise, où elle était chargée pendant son mandat de sept ans du choix des sites, des opérations, de la conception et de la construction du portefeuille de la banque.

M<sup>me</sup> Grodner a obtenu les titres *Masters of Corporate Real Estate* (MCR) et *Senior Leader Corporate Real Estate* (SLCR) décernés par CoreNet Global, association immobilière d'entreprise internationale sans but lucratif pour les cadres qui gèrent des actifs immobiliers de grandes sociétés. Elle a également siégé au conseil de la section de Bay Area de CoreNet Global pendant quatre ans.

M<sup>me</sup> Grodner est diplômée avec spécialisation en psychologie de la Indiana University.

### ***Al Mawani – Fiduciaire de FPI Granite***

M. Mawani est actuellement directeur d'Exponent Capital Partners Inc., investisseur en capital-investissement et société d'experts-conseils immobiliers. Il compte plus de 35 années d'expérience dans le secteur immobilier commercial et 15 ans d'expérience à titre de membre de la haute direction, dont 11 ans à titre de vice-président directeur et chef des finances, de 1989 à 2001, d'Oxford Properties Group, société alors inscrite à la TSX, et de président et chef de la direction, de 2011 à 2013, de Calloway / Smart Centres REIT, fiducie de placement immobilier inscrite à la TSX, et de président et chef de la direction, en 2015 et en 2016, de Rodenbury Investments, société fermée. Il a été cadre d'une société de capital-investissement de 2002 à 2004.

M. Mawani siège au conseil de nombreuses sociétés cotées à la TSX depuis 2002 et a notamment présidé des comités d'audit et des comités de gouvernance et de la rémunération. M. Mawani a aussi été administrateur d'Extendicare Inc. de décembre 2017 au 27 février 2025 et est fiduciaire de First Capital Real Estate Investment Trust (auparavant First Capital Realty Inc.) depuis mai 2018.

M. Mawani détient les titres de CPA et de CA et est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la University of Toronto et d'une maîtrise en droit de la Osgoode Hall Law School.

### ***Sheila Murray – Fiduciaire de FPI Granite***

M<sup>me</sup> Murray est l'ancienne présidente de CI Financial Corp. (« CI »), poste qu'elle a occupé de 2016 à 2019. Elle était auparavant vice-présidente directrice, chef du contentieux et secrétaire de CI depuis 2008, après une carrière de 25 ans chez Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., où elle pratiquait le droit des valeurs mobilières et se spécialisait dans les domaines des fusions et acquisitions, du financement d'entreprises et des réorganisations d'entreprises. M<sup>me</sup> Murray a joué un rôle clé dans la direction des activités et l'élaboration de la stratégie d'entreprise pour CI et ses sociétés en exploitation, notamment CI Investments Inc. et Assante Wealth Management. Elle était notamment chargée du programme de mentorat de CI, qui favorise l'avancement des femmes démontrant un potentiel très marqué.

M<sup>me</sup> Murray était auparavant présidente du conseil du doyen de la faculté de droit de la Queen's University et elle a enseigné la réglementation des valeurs mobilières à la Queen's University et a enseigné la réglementation des valeurs mobilières et le financement d'entreprises dans le cadre de la maîtrise professionnelle générale du programme de droit des affaires de la University of Toronto pendant plusieurs années.

M<sup>me</sup> Murray est présidente du conseil de Ressources Teck Limitée et administratrice de BCE Inc. et de Bell Canada et a été administratrice de la SickKids Foundation, de Toronto Symphony Foundation et de nombreuses autres sociétés ouvertes et fermées.

M<sup>me</sup> Murray est titulaire d'un baccalauréat en commerce et d'un baccalauréat en droit de la Queen's University.

### ***Emily Pang – Fiduciaire de FPI Granite***

M<sup>me</sup> Pang est actuellement chef du personnel, chef de l'exploitation et secrétaire générale de la SickKids Foundation. M<sup>me</sup> Pang est une dirigeante d'entreprise chevronnée possédant une expérience très variée, notamment en ce qui concerne la stratégie, la comptabilité et la fiscalité, les communications et les relations avec les investisseurs, les questions touchant les ressources humaines, l'intégrité et la présentation des données, ainsi que la gouvernance. Elle a occupé des postes, tant au Canada qu'à l'étranger, dans les secteurs des services bancaires, de consultation

et postaux/logistiques et a stimulé et mis en œuvre des transformations dans de grandes organisations.

M<sup>me</sup> Pang détient les titres de CPA et de CA et est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la Queen's University. Elle a également suivi le programme conjoint de maîtrise en administration des affaires Kellogg-Schulich et détient la désignation d'administratrice de sociétés (IAS.A.) de l'Institut des administrateurs de sociétés.

M<sup>me</sup> Pang siège actuellement au conseil de Quantum Valley Ideas Laboratories, un organisme sans but lucratif.

### ***Jennifer Warren – Fiduciaire de FPI Granite***

M<sup>me</sup> Warren est vice-présidente directrice principale, Services aux clients institutionnels à M&T Bank/Wilmington Trust, poste qu'elle occupe depuis janvier 2022. Wilmington Trust est un chef de file des services de fiducie aux sociétés, qui offre un vaste éventail de solutions et de services dans les principales catégories d'actifs et structures de financement aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Europe. Jusqu'en octobre 2021, M<sup>me</sup> Warren était chef de la direction, Services aux émetteurs, Amérique du Nord chez Computershare, chef de file mondial offrant aux sociétés ouvertes et fermées une gamme diversifiée de services financiers, de gouvernance et de communication avec les parties intéressées. Avant d'occuper ce poste, elle a travaillé à la Banque Canadienne Impériale de Commerce (de 2006 à 2017), d'abord à titre de chef du contentieux (Canada) et en dernier lieu à titre de directrice générale et responsable de la région des États-Unis et de présidente et chef de la direction de CIBC World Markets Corp.

M<sup>me</sup> Warren a commencé sa carrière en tant qu'avocate spécialisée en droit des affaires chez Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. et s'est ensuite jointe à Rogers Communications Inc., où elle a occupé pendant une décennie des postes de plus en plus importants au sein de la direction de Rogers Cable et de l'équipe des opérations de RCI.

M<sup>me</sup> Warren a été administratrice de diverses sociétés fermées américaines et canadiennes. Aujourd'hui, elle siège au conseil de United Way of New York City.

M<sup>me</sup> Warren est titulaire d'un baccalauréat ès sciences et d'un baccalauréat en droit de la University of Toronto.

### ***Kevan Gorrie – Fiduciaire, président et chef de la direction de FPI Granite***

M. Gorrie s'est joint à Granite à titre de président et chef de la direction le 1<sup>er</sup> août 2018 et a été nommé fiduciaire de FPI Granite avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> août 2018. Comptant plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier d'entreprise au Canada, aux États-Unis et en Allemagne, M. Gorrie occupait jusqu'à tout récemment le poste de président et chef de la direction de Pure Industrial Real Estate Trust (« PIRET »), dont il a fait croître et dirigé les activités jusqu'à sa vente stratégique à Blackstone Property Partners et Ivanhoé Cambridge en mai 2018.

Avant de se joindre à PIRET, M. Gorrie avait dirigé les activités industrielles d'Oxford Properties Group, branche d'investissement immobilier d'une grande caisse de retraite canadienne, où il avait créé une plateforme regroupant 13 millions de pieds carrés d'immeubles productifs de revenu et de projets d'aménagement dans les principaux marchés industriels canadiens, y compris l'acquisition, la gestion d'actifs, la location, l'exploitation et l'aménagement.

M. Gorrie est diplômé du programme de génie civil de la University of Toronto. Il siège actuellement au conseil de REALPAC et est membre l'Institut des administrateurs de sociétés (IAS.A).

#### ***Teresa Neto – Chef des finances de FPI Granite***

M<sup>me</sup> Neto s'est jointe à FPI Granite à titre de chef des finances le 8 juillet 2019 et est responsable des activités liées à la planification financière, à la comptabilité et à la communication de l'information, à la fiscalité, à la trésorerie et au financement de FPI Granite.

M<sup>me</sup> Neto compte plus de 35 ans d'expérience professionnelle diversifiée, notamment 15 ans à titre de chef des finances de fiducies de placement immobilier cotées en bourse au Canada, dernièrement auprès de Pure Industrial Real Estate Trust et auparavant auprès de Northwest Healthcare Properties REIT.

M<sup>me</sup> Neto est comptable professionnelle agréée, a obtenu le titre de CA et est titulaire d'un baccalauréat ès arts de la Laurentian University. Elle a été nommée fiduciaire de BSR REIT en janvier 2022 et est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et a obtenu le titre IAS.A.

#### ***Lorne Kumer – Vice-président directeur, chef des activités immobilières mondiales de FPI Granite***

M. Kumer supervise tous les aspects des activités immobilières de Granite dans le cadre de sa plateforme immobilière mondiale, y compris la gestion, les acquisitions, les dispositions et l'aménagement d'actifs. Il est également chargé de la relation avec Magna International à l'échelle mondiale.

M. Kumer compte plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier au sein de sociétés de développement tant ouvertes que fermées. Son expérience comprend l'aménagement d'immeubles, la location, la planification de terrains et la construction. Depuis plus de 20 ans, M. Kumer occupe au sein de Granite et de Magna diverses fonctions, notamment la gestion du portefeuille d'immeubles productifs de revenu nord-américains de Granite. Avant de se joindre à Granite, M. Kumer a occupé des postes principaux dans le secteur de l'immobilier, notamment celui de vice-président au sein de C. Hunter Real Estate Corporation, à Toronto, et de vice-président au sein de Peregrine Hunter Properties Ltd.

M. Kumer est titulaire d'un baccalauréat ès arts (avec spécialisation), en administration des affaires, de la Richard Ivey School of Business de la University of Western Ontario.

#### ***Michael A. Ramparas - Vice-président directeur des activités immobilières mondiales et chef des placements de FPI Granite***

M. Ramparas s'est joint à Granite en février 2012 et à titre de vice-président directeur des activités immobilières mondiales et chef des placements, il est responsable de la gestion du rendement du portefeuille de Granite et de la supervision des placements à l'échelle mondiale.

Avant d'entrer au service de Granite, M. Ramparas a été vice-président de Hexagon Capital Partners, une société de services-conseils dans le domaine de l'immobilier spécialisée dans l'exécution d'un plan stratégique pour les actifs détenus en propriété par une société mondiale ayant un chiffre d'affaires de plusieurs milliards de dollars. Auparavant, il a été analyste principal chez Fortress Investment Group LLC, une société de titres de participation de sociétés fermées et de couverture établie à New York. M. Ramparas possède plus de 20 ans d'expérience pertinente qu'il a acquise principalement dans l'immobilier et les placements de titres de capitaux propres, la stratégie d'entreprise, les prises fermes, les opérations et les évaluations.

M. Ramparas est diplômé de la University of Western Ontario où il a obtenu un baccalauréat ès arts en économie.

**Lawrence Clarfield – Vice-président directeur, chef du contentieux et secrétaire de FPI Granite**

M. Clarfield supervise l'ensemble des questions d'ordre juridique de Granite, notamment les investissements, la gouvernance et la conformité réglementaire.

Auparavant, M. Clarfield travaillait en pratique privée et, avant de se joindre à Granite en 2012, il a été conseiller juridique de North American Development Group. M. Clarfield compte plus de 15 ans d'expérience diversifiée à l'interne fournissant des conseils sur la location, l'aménagement, les financements, les activités et une vaste gamme d'opérations transfrontalières et de questions liées à l'entreprise.

M. Clarfield a été admis au Barreau de l'Ontario et est titulaire d'un baccalauréat en droit d'Osgoode Hall et d'un baccalauréat ès arts spécialisé de l'Université York.

**Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions**

À la connaissance de Granite, sauf comme il est indiqué ci-après, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de Granite :

- n'est, à la date des présentes, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société (y compris FPI Granite) qui a fait l'objet d'une interdiction d'opération, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui a refusé à la société visée le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, et qui a été en vigueur pendant plus de 30 jours consécutifs :
  - prononcée pendant que le fiduciaire ou le membre de la haute direction exerçait les fonctions de fiduciaire, de chef de la direction ou de chef des finances;
  - prononcée après que le fiduciaire ou le membre de la haute direction a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de fiduciaire, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions.

À la connaissance de Granite, sauf comme il est indiqué ci-après, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de Granite ou porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de FPI Granite, respectivement :

- (i) n'est, à la date de la présente notice annuelle, ou n'a été au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, fiduciaire ou membre de la haute direction d'une société (y compris FPI Granite) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, a été poursuivi par ses créanciers, a conclu un concordat ou un compromis avec eux, a intenté des poursuites contre eux, a pris des dispositions ou a fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ni ne s'est vu nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite pour détenir ses biens;
- (ii) n'a, au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté

des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ni ne s'est vu nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite pour détenir les biens de l'administrateur, du fiduciaire, du membre de la haute direction ou de l'actionnaire;

(iii) ne s'est vu imposer :

- a) soit des amendes soit des sanctions par un tribunal en valeurs mobilières en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou n'a conclu un règlement amiable avec celle-ci;
- b) soit toute autre amende ou sanction imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

### **Conflits d'intérêts éventuels**

Remco Daal est président des activités immobilières canadiennes de QuadReal Property Group (« QuadReal ») et membre du comité des investissements de QuadReal. Il pourrait y avoir des occasions d'investissement sur le marché auxquelles Granite et QuadReal souhaitent toutes deux donner suite.

## COMITÉ D'AUDIT

### Composition du comité d'audit

FPI Granite a un comité d'audit permanent (le « comité d'audit »), actuellement composé de M<sup>me</sup> Pang (présidente) et de MM. Brouwer et Mawani, dont les fiduciaires ont déterminé qu'ils étaient « indépendants » et qu'ils avaient des « compétences financières », au sens donné à ces expressions dans le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, et « indépendants » aux termes des Normes de gouvernance de la NYSE applicables aux comités d'audits. Également, il a été établi que M<sup>me</sup> Pang et MM. Brouwer et Mawani sont tous des « experts financiers du comité d'audit » au sens de l'expression « *audit committee financial expert* » en vertu des règles de la SEC prises en vertu de la *Sarbanes-Oxley Act of 2002*. La formation et l'expérience de chaque membre du comité d'audit qui est pertinente pour qu'ils s'acquittent de leurs responsabilités à titre de membre du comité d'audit sont fournies dans leurs notes biographiques respectives sous la rubrique « Fiduciaires et direction de Granite ».

### Politiques et procédures préalables à l'approbation

Le comité d'audit est responsable de la nomination, de la rémunération, de la conservation et de la supervision des travaux des auditeurs externes, soit Deloitte s.r.l. pour l'exercice 2024. Le comité d'audit a établi une politique en vue de l'approbation préalable de tous les services d'audit et les services non liés à l'audit permis qui sont fournis à Granite par les auditeurs externes, ainsi que pour les honoraires connexes devant être versés à ceux-ci.

Aux termes de cette politique, chaque comité d'audit doit approuver à l'avance la provision des auditeurs externes en vue de fournir des services non liés à l'audit à FPI Granite conformément aux lois applicables, aux règles et aux règlements de la NYSE, et aux politiques et procédures approuvées par les fiduciaires. Le comité d'audit peut déléguer l'autorité d'approbation préalable à l'un ou l'autre de ses membres. Les décisions d'un membre du comité d'audit à qui cette autorité a été déléguée doivent être présentées à l'ensemble du comité à sa prochaine réunion prévue.

### Règles du comité d'audit

Les règles du comité d'audit de FPI Granite sont jointes en Annexe A à la présente notice annuelle. Les règles peuvent également être consultées au [www.granitereit.com](http://www.granitereit.com) (en anglais seulement).

### Honoraires d'audit

Le tableau suivant présente les honoraires facturés à Granite par Deloitte s.r.l. et les membres de son groupe à l'égard de services professionnels rendus au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

| Honoraires d'audit   |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Pour les exercices clos les 31 décembre                      | 2024         | 2023         |
| Honoraires d'audit <sup>(1)</sup> .....                      | 1 394 185 \$ | 1 477 688 \$ |
| Honoraires pour services liés à l'audit <sup>(2)</sup> ..... | 76 932 \$    | 75 172 \$    |
| Honoraires pour services fiscaux.....                        | 10 409 \$    | – \$         |
| Autres honoraires <sup>(3)</sup> .....                       | – \$         | – \$         |
| Total  | 1 481 526 \$ | 1 552 860 \$ |

Notes :

- (1) Les honoraires d'audit se rapportent à l'audit annuel et à l'examen trimestriel des états financiers combinés consolidés de Granite et aux services qui sont normalement fournis dans le cadre des dépôts de Granite prévus par la loi et par les organismes de réglementation, notamment les exigences en matière d'attestation des auditeurs prévues par la *Sarbanes-Oxley Act*. Cette catégorie comprend également les honoraires se rapportant à des lettres de confort, à des consentements et à l'examen de certains documents déposés auprès des autorités en valeurs mobilières.
- (2) Les honoraires pour services liés à l'audit consistent en honoraires facturés pour des services de certification et services connexes raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers de Granite et qui ne sont pas inclus dans la catégorie (1) ci-dessus. Ils comprennent les honoraires pour l'audit de certains états financiers de filiales.
- (3) Les autres honoraires comprennent les honoraires à l'égard de tous les services qui n'entrent pas dans les catégories susmentionnées.

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

---

Sauf comme il est par ailleurs déclaré aux présentes, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de Granite, ni aucune personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, a la propriété véritable de plus de dix pour cent d'une catégorie ou d'une série de titres à droit de vote de Granite, ou qui exerce une emprise sur un tel pourcentage de ceux-ci, ni aucune personne avec des liens avec de telles personnes ni aucun membre du même groupe de celles-ci n'a d'intérêt important, direct ou indirect, dans toute opération conclue au cours des trois derniers exercices ou de l'exercice courant qui a eu ou dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elle aura une incidence importante sur Granite.

## **AUDITEURS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS**

---

Les auditeurs de FPI Granite sont Deloitte s.r.l., situés au Bay Adelaide Centre, East Tower, 8 Adelaide Street West, Suite 200, Toronto (Ontario) M5H 0A9. L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts à l'égard des parts est Services aux Investisseurs Computershare Inc., à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario. Le co-agent des transferts et co-agent chargé de la tenue des registres à l'égard des parts aux États-Unis est Computershare Trust Company, N.A., à ses bureaux de Louisville, dans le Kentucky.

Deloitte s.r.l. est indépendant de FPI Granite au sens des Règles de déontologie des Chartered Professional Accountants of Ontario, ainsi qu'au sens de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée, et des règles et règlements applicables pris aux termes de celle-ci et adoptés par la SEC et le Public Company Accounting Oversight Board (États-Unis) (PCAOB).

## **LITIGES**

---

Granite est partie à diverses actions et réclamations juridiques dans le cours normal de ses activités, par exemple des litiges avec des entrepreneurs, des fournisseurs, des vendeurs tiers, des autorités gouvernementales, des vendeurs et des acheteurs. Granite estime qu'aucune de ces actions ou réclamations, individuellement ou prises dans leur ensemble, n'a eu ou n'aura, dans le cadre des actions et des réclamations actuelles, d'incidence défavorable importante sur sa situation financière ou sur ses résultats d'exploitation.

## CONTRATS IMPORTANTS

---

### Contrats dans le cadre de l'arrangement de 2011

Dans le cadre de l'arrangement de 2011, Granite Co., l'actionnaire Stronach et la fiducie Stronach ont conclu la convention d'arrangement de 2011 le 31 janvier 2011. Aux termes de la convention d'arrangement de 2011, les parties ont convenu d'effectuer certaines opérations dans le cadre de la mise en œuvre de l'arrangement de 2011. La convention d'arrangement de 2011 contient des engagements, des déclarations et des garanties de Granite, de l'actionnaire Stronach et de la fiducie Stronach ainsi que diverses conditions préalables, tant réciproques que pour chacune des parties. Simultanément à la conclusion de la convention d'arrangement de 2011, Granite Co., l'actionnaire Stronach, la fiducie Stronach et les actionnaires initiateurs ont conclu la convention de 2011 avec les actionnaires initiateurs. La convention de 2011 avec les actionnaires initiateurs prévoit entre autres que ces derniers ont la capacité d'obliger Granite, l'actionnaire Stronach et la fiducie Stronach à se conformer à certaines obligations aux termes de la convention d'arrangement de 2011. La convention d'arrangement de 2011 et la convention avec les actionnaires initiateurs sont décrites en détail dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de Granite Co. datée du 22 février 2011, et ces descriptions sont par les présentes intégrées par renvoi aux présentes. Des copies de la convention d'arrangement de 2011 et de la convention avec les actionnaires initiateurs peuvent être consultées sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Immédiatement avant la mise en œuvre de l'arrangement de 2011, une convention de transfert conclue entre Granite Co., l'actionnaire Stronach, certaines filiales de l'actionnaire Stronach et la fiducie Stronach prévoyant le transfert à cet acheteur de certaines obligations prises en charge liées aux actifs, essentiellement selon le modèle joint en Annexe C à la convention d'arrangement de 2011, a été déclaré être entrée en vigueur. En outre, également avant la mise en œuvre de l'arrangement de 2011, Granite Co. a conclu une convention d'abstention aux termes de laquelle il a été interdit à Granite de faire affaire dans l'entreprise des courses de chevaux ou des jeux, de contracter des dettes ou d'effectuer des placements dans les titres de participation d'une entité faisant principalement affaire dans l'entreprise des courses de chevaux ou des jeux ou par ailleurs d'accorder une aide financière à une telle entreprise ou de conclure toute opération avec une telle entreprise ou de fournir des services ou du personnel à celle-ci, selon essentiellement le modèle joint en Annexe D de la convention d'arrangement de 2011. La convention de transfert et la convention d'abstention sont décrites dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de Granite Co. datée du 22 février 2011, et ces descriptions sont par les présentes intégrées par renvoi aux présentes. Des copies de la convention de transfert et de la convention d'abstention peuvent être consultées sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

### Autres contrats importants

Les contrats importants supplémentaires suivants ont été conclus par Granite et sont toujours en vigueur :

- (i) le premier acte de 2020 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);
- (ii) le deuxième acte de 2020 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);
- (iii) l'acte de 2021 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);

- (iv) l'acte de 2023 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);
- (v) le premier acte de 2024 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);
- (vi) le deuxième acte de 2024 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »);
- (vii) l'acte de 2025 (tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Facilité de crédit et dettes – Débentures »).

Des copies des contrats importants énumérés ci-dessus peuvent être consultées sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## **RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES**

---

Des renseignements supplémentaires concernant FPI Granite peuvent être consultés sur SEDAR+ au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), sous son profil SEDAR+. Des renseignements supplémentaires, notamment sur la rémunération et les prêts consentis aux fiduciaires et aux membres de la haute direction, les principaux porteurs de titres et les titres dont l'émission est autorisée aux termes de régimes de rémunération sous forme de capitaux propres sont inclus dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction conjointe de FPI Granite et de Granite, commandité datée du 10 avril 2024 pour les assemblées générales annuelles et extraordinaires conjointes des porteurs de parts et des actionnaires du commandité qui ont eu lieu le 6 juin 2024. On trouvera de l'information financière supplémentaire dans les états financiers combinés consolidés audités de FPI Granite et le rapport de gestion connexe pour l'exercice terminé le 31 décembre 2024.

**ANNEXE A**  
**RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT**  
**DE FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER GRANITE**

**I. But et portée**

Le comité d'audit (le « comité ») de Fiducie de placement immobilier Granite (la « Fiducie ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « conseil »). Le comité supervise les processus de comptabilité et d'information financière de la Fiducie, les audits des états financiers de la Fiducie et les procédures de gestion des risques de la Fiducie, et il exerce par ailleurs les responsabilités et les tâches énoncées dans les présentes règles.

**II. Membres**

**1. Nombre de membres**

Le comité est composé de trois membres du conseil ou plus.

**2. Limite de participation à des comités d'audit**

Aucun membre du comité ne doit faire partie du comité d'audit de plus de deux autres sociétés ouvertes, à moins que le conseil n'établisse que ces fonctions simultanées ne nuisent pas à la capacité du membre en question de siéger efficacement au comité et ne divulgue cette décision dans la circulaire de sollicitation de procurations de la Fiducie.

**3. Indépendance**

Chaque membre du comité doit être indépendant conformément aux lois applicables et aux règles et règlements applicables des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, de la *Securities and Exchange Commission* des États-Unis, de la Bourse de Toronto, de la New York Stock Exchange et des autres organismes ou autorités de réglementation ayant compétence sur la Fiducie à l'occasion (les « exigences applicables »). Aux fins des présentes règles, un ancien chef de la direction à temps plein de la Fiducie ou d'une de ses filiales ne sera généralement pas considéré comme indépendant, sauf dans des circonstances exceptionnelles.

**4. Compétences financières**

Chaque membre du comité doit avoir des compétences financières et l'expertise en comptabilité ou en gestion financière requise pour se conformer aux exigences applicables.

De plus, au moins un membre du comité doit posséder de l'expérience à titre de comptable professionnel agréé, de chef des finances ou de contrôleur général ayant une expérience semblable, ou avoir acquis une expérience manifestement significative dans la supervision de ces fonctions à titre de membre de la haute direction.

**5. Durée**

Les membres du comité sont nommés par le conseil peu après la levée de chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle les membres du conseil sont élus. Chaque membre du comité siège à l'appréciation du conseil jusqu'à ce que le membre remette sa démission, soit destitué ou cesse d'être membre du conseil.

## **6. Président**

Au moment de la nomination des membres du comité, le conseil nomme un membre du comité à titre de président du comité.

### **III. Tâches et responsabilités**

Le comité exerce les fonctions et assume les responsabilités énoncées ci-après ainsi que les autres fonctions que lui délègue expressément le conseil et que le conseil est autorisé à déléguer en vertu des lois et des règlements applicables. Outre ces tâches et responsabilités, le comité s'acquitte des tâches d'un comité d'audit conformément aux exigences applicables.

#### **1. Rapports financiers**

##### **a) Généralités**

Le comité est chargé de superviser les états financiers et l'information financière de la Fiducie. La direction est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers et de l'information financière de la Fiducie et du caractère approprié des principes comptables et des politiques d'information utilisées par la Fiducie. Les auditeurs sont responsables d'auditer les états financiers consolidés annuels de la Fiducie et d'examiner les états financiers intermédiaires non audités de la Fiducie.

##### **b) Examen des rapports financiers annuels**

Le comité examine les états financiers audités annuels de la Fiducie (y compris, selon le cas, les états financiers combinés audités annuels de la Fiducie et de FPI Granite Inc. (« Granite, commandité »)), le rapport des auditeurs externes sur ceux-ci et le rapport de gestion connexe (le « rapport de gestion »). Après avoir effectué son examen, s'il le juge approprié, le comité recommande à l'approbation du conseil ces états financiers annuels et le rapport de gestion connexe.

##### **c) Examen des rapports financiers intermédiaires**

Le comité examine les états financiers intermédiaires de la Fiducie (y compris, selon le cas, les états financiers combinés intermédiaires de la Fiducie et de Granite, commandité), le rapport d'examen des auditeurs externes sur ceux-ci et le rapport de gestion connexe. Après avoir effectué son examen, s'il le juge approprié, le comité recommande à l'approbation du conseil ces états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe.

##### **d) Considérations sur l'examen des états financiers**

Dans le cadre de son examen des états financiers annuels ou des états financiers intermédiaires, le comité s'acquitte de ce qui suit :

- (i) il rencontre la direction et les auditeurs externes afin de discuter des états financiers et du rapport de gestion;
- (ii) il examine l'information présentée dans les états financiers;
- (iii) il examine le rapport d'audit ou le rapport d'examen, le cas échéant, préparé par les auditeurs externes;

- (iv) il discute avec la direction, les auditeurs et le conseiller juridique interne, au besoin, de tout litige ou autre éventualité qui pourrait avoir des répercussions importantes sur les états financiers;
- (v) il examine régulièrement les méthodes comptables importantes suivies, les estimations comptables ainsi que les autres estimations et évaluations importantes qui sous-tendent les états financiers, telles qu'elles sont présentées par la direction;
- (vi) il examine l'effet des méthodes comptables importantes dans des domaines controversés ou nouveaux pour lesquels il n'y a pas d'orientation faisant autorité ou de consensus;
- (vii) il examine le processus utilisé par la direction pour formuler les estimations comptables importantes ainsi que le caractère raisonnable de ces estimations;
- (viii) il examine les redressements après audit comptabilisés et non comptabilisés importants;
- (ix) il examine toute incidence importante découlant des initiatives comptables réglementaires ou des structures hors bilan sur les états financiers tels qu'ils sont présentés par la direction, notamment les exigences liées à des opérations complexes ou inhabituelles, les changements importants aux principes comptables ainsi que les autres traitements aux termes des principes comptables applicables;
- (x) il examine tous changements importants dans les méthodes comptables et dans les pratiques comptables et leur incidence sur les états financiers tels qu'ils sont présentés par la direction;
- (xi) il s'enquiert au moins une fois par année auprès de la direction et des auditeurs pour savoir s'ils ont des préoccupations concernant la qualité ou l'audace des méthodes comptables de la direction;
- (xii) il examine avec les auditeurs les traitements comptables de rechange qui ont fait l'objet de discussions avec la direction;
- (xiii) il examine avec la direction les nouvelles questions de comptabilité et d'audit, ainsi que leurs incidences éventuelles;
- (xiv) il examine avec la direction les questions susceptibles d'avoir une incidence importante sur les états financiers;
- (xv) il prend connaissance des rapports de la direction concernant l'efficacité des contrôles internes sur la présentation de l'information financière;
- (xvi) il examine les facteurs repérés par la direction comme pouvant avoir une incidence sur les résultats financiers futurs;
- (xvii) il examine les réponses reçues aux termes de la Politique de dénonciation (définie ci-après) de la Fiducie;
- (xviii) il examine toutes les autres questions liées aux états financiers de la Fiducie, qui sont soulevées par les auditeurs ou la direction ou qui doivent être communiquées au comité en vertu des méthodes comptables, des normes d'audit ou des exigences applicables.

### **e) Examen des autres informations financières**

Le comité passe en revue et, s'il le juge à propos, recommande à l'approbation du conseil l'information financière dans les communiqués de presse présentant les résultats financiers de la Fiducie ou fondés sur ceux-ci, une notice annuelle et toute autre communication d'information financière importante non divulguée antérieurement dans un document qui est diffusé à l'intention du public et, à la demande du conseil, l'information financière incluse dans un prospectus ou dans un autre document relatif au placement de titres de la Fiducie.

### **f) Examen de l'information prospective**

Le comité passe en revue et, si demande en est faite par le conseil, recommande à l'approbation du conseil l'information financière prospective ou les perspectives financières importantes, ne provenant pas d'un budget approuvé ou de prévisions, et s'efforce de s'assurer que les conclusions ou les prévisions et projections énoncées dans ces informations reposent sur des bases raisonnables.

## **2. Auditeurs**

### **a) Généralités**

Le comité est chargé de superviser le travail des auditeurs, y compris le travail des auditeurs externes dans le cadre de la préparation ou de la publication d'un rapport d'audit, de la prestation d'autres services d'audit, d'examens ou de certification ou tous autres travaux connexes. Les auditeurs externes font rapport directement au comité. Lorsqu'un changement d'auditeurs est proposé, le comité examine tous les aspects du changement, y compris l'information devant être communiquée conformément aux exigences légales applicables et les étapes prévues pour une transition ordonnée.

### **b) Nomination et rémunération**

Le comité examine et, s'il le juge souhaitable, choisit et recommande à l'approbation du conseil les auditeurs externes devant être nommés et la rémunération de ces auditeurs externes. Le comité a l'autorité ultime d'approuver les conditions de la mission d'audit, notamment le plan d'audit des auditeurs externes.

### **c) Résolution des désaccords**

Le comité évalue l'efficacité de la relation de travail des auditeurs externes de la Fiducie avec la direction et résout les désaccords entre la direction et les auditeurs externes en ce qui a trait aux questions d'information financière portée à son attention.

Le comité examine tous les événements devant être déclarés, y compris les désaccords, les questions non résolues et les consultations avec les auditeurs, qu'un changement d'auditeurs soit envisagé ou non, et reçoit et examine tous les rapports préparés par les auditeurs.

### **d) Discussions avec les auditeurs externes**

Le comité discute périodiquement avec les auditeurs externes des questions qui, en vertu des normes d'audit applicables, doivent faire l'objet de discussions entre les auditeurs externes et le comité.

### **e) Plan d'audit**

Le comité passe en revue périodiquement un sommaire du plan d'audit annuel des auditeurs externes. Le comité considère et examine de concert avec les auditeurs externes tous les changements majeurs apportés à l'étendue du plan.

### **f) Évaluation, indépendance et rotation des auditeurs externes**

Avant le dépôt par les auditeurs externes de leurs rapports sur les états financiers annuels, le comité examine et évalue la qualification, le rendement et l'indépendance des auditeurs, y compris ceux de l'associé principal ou des associés principaux des auditeurs et des membres de la haute direction de l'équipe d'auditeurs indépendants. Dans le cadre de cette évaluation, le comité : (i) obtient des auditeurs externes une déclaration écrite officielle décrivant toutes les relations entre eux et la Fiducie; discutent avec les auditeurs externes de toute relation et tous les services divulgués susceptibles d'influer sur leur objectivité et leur indépendance; obtient des auditeurs externes une confirmation écrite selon laquelle ils sont objectifs et indépendants au sens des règles de déontologie/du code d'éthique applicables adoptées par l'institut provincial ou l'ordre de comptables agréés auquel les auditeurs externes appartiennent et les autres exigences applicables; et (ii) tient compte des points de vue de la direction et des auditeurs internes de la Fiducie. Le comité présente au conseil ses conclusions et les mesures qu'il a prises. Le comité évalue aussi périodiquement s'il convient d'adopter une politique de rotation régulière des auditeurs, de l'associé responsable de la mission ou de l'associé responsable du contrôle, selon le cas.

### **g) Évaluation de l'associé responsable**

Le comité passe en revue périodiquement les compétences et le travail du ou des associés responsables de mission des auditeurs externes.

### **h) Approbation préalable des services non liés à l'audit**

Le comité approuve au préalable les services non liés à l'audit autorisés que les auditeurs doivent rendre à la Fiducie ou à ses filiales qu'il estime appropriés conformément aux exigences applicables et aux politiques et procédures approuvées par le conseil et adopte et met en œuvre les politiques concernant cette approbation préalable. Le comité a le pouvoir ultime d'approuver l'ensemble des honoraires et de la rémunération pour les services non liés à l'audit qui sont rendus par les auditeurs de la Fiducie. Il tient compte de l'incidence de ces services et honoraires sur l'indépendance des auditeurs. Le comité peut déléguer le pouvoir d'approbation préalable à l'un de ses membres. Les décisions d'un membre du comité à qui ce pouvoir a été délégué doivent être présentées à l'ensemble du comité à sa prochaine réunion prévue.

### **i) Approbation des pratiques d'embauche**

Le comité examine et approuve les lignes directrices de la Fiducie concernant l'embauche d'associés, d'employés et d'anciens associés et employés des auditeurs externes ou d'ex-auditeurs externes de la Fiducie et assume la responsabilité des fonctions de présentation de l'information et d'approbation préalable en la matière.

### **3. Contrôles internes**

#### **a) Généralités**

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

#### **b) Établissement, examen et approbation**

Le comité demande à la direction de mettre en œuvre et de maintenir des systèmes de contrôles internes appropriés conformément aux exigences applicables, notamment des contrôles internes sur l'information financière et examine, évalue et approuve ces procédures. Le comité examine périodiquement avec la direction et les auditeurs ce qui suit :

- (i) l'efficacité, l'inefficacité ou les lacunes concernant la conception ou la mise en œuvre des contrôles internes de la Fiducie (y compris le système informatique de contrôle et de sécurité); le cadre global de contrôle pour la gestion des risques d'affaires; les contrôles comptables, financiers et de communication de l'information (notamment les contrôles sur la présentation de l'information financière), les contrôles non financiers et les contrôles juridiques et réglementaires et l'incidence de toute lacune décelée dans les contrôles internes sur les conclusions de la direction;
- (ii) tous changements majeurs dans le contrôle interne sur l'information financière qui sont communiqués ou que l'on songe à communiquer, notamment ceux qui sont apportés aux documents réglementaires déposés périodiquement par la Fiducie;
- (iii) tout point important soulevé par une question ou une enquête des organismes de réglementation;
- (iv) le programme de prévention et de détection de la fraude de la Fiducie, notamment les lacunes dans les contrôles internes susceptibles d'avoir une incidence sur l'intégrité de l'information financière ou d'exposer la Fiducie à d'autres pertes majeures issues de fraudes internes ou externes et l'ampleur de ces pertes et toutes les mesures disciplinaires prises à l'égard des activités frauduleuses des membres de la direction ou d'autres employés qui jouent un rôle important dans la communication de l'information financière;
- (v) toutes les questions connexes importantes et recommandations des auditeurs externes et la réponse fournie par la direction, notamment le calendrier de mise en œuvre des recommandations visant à corriger les lacunes dans les contrôles internes sur la communication de l'information financière et dans les contrôles de communication de l'information.

### **4. Fonction d'audit interne**

Le comité examine et approuve, de façon périodique, la fonction d'audit interne, notamment son plan, son budget et ses ressources. Le comité dirige la direction dans la mise en œuvre des changements qu'il estime souhaitables relativement à la fonction d'audit interne.

## **5. Procédures en matière de dénonciation**

Le comité établit des procédures (la « Politique de dénonciation ») à l'égard de ce qui suit : a) la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par la Fiducie à l'égard des questions liées à la comptabilité, aux contrôles internes de la comptabilité ou à des questions d'audit, et b) la soumission anonyme et confidentielle par les employés d'inquiétudes à l'égard de questions comptables ou d'audit douteuses. La Politique de dénonciation s'applique également aux signalements de violations du code de déontologie et d'éthique. Ces plaintes ou inquiétudes reçues doivent être soumises au président du comité et, si le président du comité estime que la question nécessite une enquête plus approfondie, il retiendra les services de conseillers externes, tel que cela est nécessaire ou approprié, afin de faire enquête sur la question et travaillera de concert avec la direction pour en arriver à une conclusion satisfaisante. Le président du comité fait rapport périodiquement au comité au sujet des plaintes ou inquiétudes reçues, et le comité examine les enquêtes et les résolutions de plaintes reçues et fait rapport au conseil sur celles-ci. Le comité est chargé de l'approbation des dérogations à la Politique de dénonciation.

## **6. Gestion des risques**

Le comité est chargé de superviser le repérage et l'évaluation des principaux risques auxquels sont exposées les activités de la Fiducie, notamment les risques liés au climat, ainsi que la mise en œuvre et la gestion de systèmes de gestion appropriés de ces risques en vue de parvenir à un juste équilibre entre la prise de risques, d'une part, et le rendement potentiel pour les porteurs de titres de la Fiducie et la viabilité à long terme de la Fiducie, d'autre part. Dans cette optique, le comité doit exiger que la direction l'informe périodiquement des principaux risques auxquels la Fiducie est exposée et des mesures qu'elle a prises pour gérer ces risques, et le comité doit en informer périodiquement le conseil.

## **7. Conformité aux exigences légales et réglementaires**

Le comité examine les rapports des membres de la direction relativement aux questions juridiques ou de conformité pouvant avoir une incidence importante sur la Fiducie; l'efficacité des politiques de conformité de la Fiducie; et les communications importantes reçues des organismes de réglementation. Le comité examine l'évaluation par la direction de la conformité aux lois et aux lignes directrices applicables et ses déclarations relativement à cet égard ainsi que les plans de la direction pour corriger toute lacune repérée. Le comité est chargé d'accorder des dispenses de l'application du code de déontologie et d'éthique de la Fiducie.

## **8. Conflits d'intérêts et opérations entre parties liées**

Le comité examine les politiques de la Fiducie concernant la prévention des conflits d'intérêts et surveille les conflits d'intérêts (réels ou perçus) des membres du conseil et de la direction conformément au code de conduite et d'éthique. Le comité examinera et approuvera tous les paiements à effectuer dans le cadre d'une opération avec une partie liée visant des membres de la haute direction et des membres du conseil, dans la mesure nécessaire ou souhaitable aux termes des exigences applicables. Le comité examine les résultats de l'examen de ces politiques et procédures effectué par les auditeurs externes de la Fiducie.

## **9. Information sur le comité d'audit**

Le comité examine et recommande à l'approbation du conseil l'information sur le comité d'audit de la Fiducie avant son envoi aux porteurs de titres de la Fiducie ou sa communication au public conformément aux exigences applicables dans les documents d'information de la Fiducie.

## **10. Dirigeants financiers**

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

## **11. Examen des Règles**

Le comité examine et évalue la suffisance des présentes Règles à l'occasion, au besoin, afin de faire en sorte qu'elles se conforment aux exigences applicables et recommande au conseil pour approbation toutes modifications aux présentes règles qui sont considérées comme appropriées.

## **12. Dépenses**

Le président du comité examine et approuve, au besoin, les dépenses du président et chef de la direction et du président du conseil.

## **IV. Réunions**

### **1. Procédure**

La date et le lieu des réunions du comité, la convocation aux réunions du comité et la procédure à ces réunions sont établis à tous égards par le comité; toutefois, une majorité des membres du comité constitue le quorum.

### **2. Rapports au conseil**

Le président fait rapport au conseil sur les questions importantes examinées par le comité.

### **3. Séances à huis clos**

Le comité tient des réunions, ou des parties de réunions, auxquelles la direction et les fiduciaires non indépendants n'assistent pas. Le comité rencontre également périodiquement et séparément la direction, les auditeurs internes et les auditeurs externes.

## **V. Délégation**

Le comité peut, dans la mesure permise par les exigences applicables, désigner un sous-comité afin d'examiner toute question prévue par les présentes Règles que le comité estime appropriée.

## **VI. Conseillers externes**

Le comité a l'autorité de solliciter des conseillers juridiques, consultants ou autres conseillers externes, provenant d'une source indépendante de la direction, de retenir et de résilier leurs services, afin de l'aider à s'acquitter de ses responsabilités, de fixer et de verser la rémunération respective de ces conseillers, ainsi que de déterminer les autres modalités de leur mandat. La Fiducie prévoira des fonds suffisants, comme l'estimera le comité, pour les services rendus par ces conseillers.