

POLITIQUE RELATIVE AUX DÉLITS D'INITIÉS DE SMARTCENTRES REIT

Délit d'initié

Au Canada, il existe des lois applicables sur les valeurs mobilières qui ont pour but d'empêcher les « initiés » ou les personnes qui jouissent d'une « relation spéciale » avec une société canadienne faisant publiquement appel à l'épargne de divulguer de l'« information privilégiée » importante au sujet des finances ou des activités commerciales de cette Fiducie qui n'est pas encore accessible au public. Ces mêmes lois limitent la divulgation d'information privilégiée importante ainsi que le moment et les circonstances choisis par les « initiés » et les personnes jouissant d'une « relation spéciale » pour effectuer des transactions des valeurs mobilières ou d'instruments financiers connexes de la Fiducie.

Qui sont les initiés ou les personnes jouissant d'une « relation spéciale »?

- Toute personne qui est fiduciaire, administrateur ou collaborateur de la Fiducie ou de l'une de ses filiales;
- toute personne ou toute société qui s'engage ou propose de s'engager dans des activités commerciales avec la Fiducie et qui, grâce à cette relation spéciale, prend connaissance d'information privilégiée importante concernant ladite Fiducie;
- toute personne qui détient en propriété effective des titres de fiducie ou qui exerce directement ou indirectement un contrôle ou une emprise sur des titres de fiducie comportant plus de 10 % des droits de vote rattachés à tous les titres de fiducie en circulation, et tout directeur ou administrateur de cette personne;
- toute personne qui a été mise au courant de toute information privilégiée importante concernant la Fiducie par l'une des personnes susmentionnées et qui savait ou aurait raisonnablement dû savoir que cette personne jouissait d'une « relation spéciale » avec la Fiducie (p. ex. conjoint, enfant, ami).

Les fiduciaires, les administrateurs et certains collaborateurs de la Fiducie ou de ses filiales importantes doivent produire des déclarations d'initié en vertu du Système électronique de déclaration des initiés (SEDI) canadien pour ce qui touche leur participation concernant des titres de fiducie et des instruments financiers connexes. Vous serez avisé si vous devez vous conformer à de telles exigences et la Fiducie vous aidera à produire ces déclarations.

Qu'entend-on par « information privilégiée importante »?

Par « information privilégiée importante », on entend des renseignements concernant la Fiducie ou une autre entité qui ne sont pas accessibles au public. Il s'agit de toute information importante au sujet des finances, des plans financiers et des activités commerciales en cours ou prévues de la Fiducie qui n'a pas encore été divulguée au public. Il s'agit également de l'information qu'un investisseur raisonnable considérerait probablement importante pour prendre une décision en matière de placement. Voici quelques exemples courants d'information privilégiée importante :

- projections de gains ou de pertes futurs;
- états financiers trimestriels et annuels;

- nouvelles à propos d'une fusion, d'une acquisition ou d'un appel d'offres importants ou à venir;
- nouvelles au sujet de la vente d'actifs importants;
- changements au sein de la direction;
- plans d'affaires;
- information sur la location, l'aménagement immobilier, la construction ou le développement.

L'information privilégiée importante réfère à l'information privilégiée qui, si elle était divulguée, serait raisonnablement susceptible d'influer considérablement sur le prix du marché ou le cours d'un titre.

Quelles sont les restrictions établies en matière de divulgation?

Quiconque a accès à de l'information privilégiée importante concernant :

- la Fiducie ou ses filiales, ou
- toute autre entité publique, si la Fiducie (i) a une relation d'affaires avec elle ou propose une telle relation, (ii) propose de faire l'acquisition d'une proportion importante des actions en circulation ou de titres de capitaux propres ou d'une partie importante de l'actif de cette autre entité publique ou (iii) propose de procéder à une réorganisation, à une amalgamation, à une fusion, à un arrangement ou à un regroupement d'entreprises similaire avec cette autre entité publique,

ne peut informer quiconque (y compris son conjoint, un membre de sa famille ou d'autres personnes vivant avec lui, des partenaires en affaires, des amis ou d'autres personnes) de ladite information privilégiée importante, sauf dans le cours normal des affaires, tant que ladite information privilégiée importante n'a pas été divulguée au public.

Ce qui constitue une divulgation dans le « cours normal des affaires » est limité. Les communications qui ont lieu dans le « cours normal des affaires » comprennent généralement les communications requises pour des raisons commerciales légitimes liées à la conduite des affaires avec :

- des vendeurs, des fournisseurs ou des partenaires stratégiques pour des enjeux comme la recherche et le développement, les ventes et le marketing ainsi que les contrats d'approvisionnement;
- des employés, des administrateurs et des membres du conseil d'administration;
- des bailleurs de fonds, des avocats, des vérificateurs, des assureurs et des conseillers professionnels financiers ou autres traitant avec l'entreprise;
- les parties aux négociations;
- des organismes gouvernementaux et des organismes de réglementation non gouvernementaux et
- des agences de cotation (à condition que l'information soit divulguée pour permettre à l'agence d'établir une cote de crédit et que les cotes attribuées par ladite agence soient généralement accessibles au public ou qu'elles soient divulguées ultérieurement).

Toutefois, la divulgation d'information privilégiée importante à des analystes, à des investisseurs institutionnels ou à d'autres professionnels du marché ne ferait pas partie du « cours normal des affaires ».

Quelles sont les restrictions en vigueur en matière de négociation?

Il est illégal d'acheter ou de vendre des unités ou d'autres titres en se basant sur de l'information privilégiée importante. La négociation par des initiés de titres de la Fiducie, de ses clients, de ses fournisseurs ou de toute autre Fiducie est contraire à l'éthique et illégale parce que cela place les non-initiés dans une position désavantageuse sur le marché et peut permettre aux initiés d'en tirer un bénéfice aux dépens des non-initiés. Si une opération de négociation de titres fait l'objet d'un examen minutieux, elle sera revue après le fait, avec du recul. Avant de vous engager dans une opération de négociation de titres, quelle qu'elle soit, vous devriez examiner soigneusement comment elle pourrait être interprétée avec du recul.

Les collaborateurs et quiconque est un initié ou jouit d'une « relation spéciale » ne peuvent acheter ni vendre des titres de la Fiducie en s'appuyant sur de l'information privilégiée importante liée à la Fiducie. Cette interdiction ne s'applique ni à l'acquisition automatique ni à la disposition automatique des titres de la Fiducie en vertu d'un plan d'acquisition ou de disposition automatique approuvé par celle-ci. De même, les collaborateurs, les administrateurs et les fiduciaires ne peuvent ni acheter ni vendre les titres d'une autre entité publique si la Fiducie (i) entretient une relation d'affaires avec celle-ci ou propose de le faire, (ii) propose d'acquérir une proportion importante des actions en circulation ou des titres de capitaux propres ou une partie considérable de l'actif de cette autre entité publique ou (iii) propose de procéder à une réorganisation, à une amalgamation, à une fusion, à un arrangement ou à un regroupement d'entreprises similaire avec cette autre entité publique.

Par ailleurs, les collaborateurs, les administrateurs et les fiduciaires ne peuvent procéder à la vente à découvert de titres de la Fiducie ni vendre une option d'achat ni acheter une option de vente desdits titres.

Par vente à découvert, on entend la vente d'unités qui ne nous appartiennent pas et l'emprunt d'unités d'un tiers dans le but de les livrer, le tout dans l'espoir que le cours des unités aura baissé lors de leur rachat et le moment venu de les retourner au propriétaire. La vente d'une « option d'achat » de titres de la Fiducie donne à une autre personne le droit de vous acheter des titres de la Fiducie à un prix prédéterminé, et ce, à une date ultérieure, et l'achat d'une « option de vente » de titres de la Fiducie vous donne le droit de vendre des titres de la Fiducie à une autre personne, à un prix prédéterminé, et ce, à une date ultérieure. De telles opérations peuvent faire l'objet de spéculation indue et d'abus et sont donc interdites par la Fiducie.

Les collaborateurs, les administrateurs et les fiduciaires doivent éviter de détenir des titres de la Fiducie dans des comptes sur marge auprès de courtiers. Dans le cas d'un appel de marge, les titres que vous détenez dans un compte de marge peuvent être vendus par le courtier sans votre consentement et il se peut que cette vente survienne au moment où vous détenez de l'information privilégiée importante ou qu'il vous soit autrement interdit d'effectuer des opérations de négociation.

Les administrateurs de la Fiducie ne peuvent participer à des opérations susceptibles de réduire ou de limiter leur risque économique en ce qui a trait à leur détention de titres de capitaux propres ou d'unités d'actions différées et d'autres équivalents de titres de la Fiducie octroyés à November 2021 *L'emploi du masculin n'est en rien discriminatoire et a pour seul but d'alléger le texte.* Page 3
de 5

titre de rémunération ou détenus, directement ou indirectement, par un administrateur. Il est entendu que les opérations interdites comprennent notamment l'achat d'instruments financiers, tels que des contrats à terme variable prépayés, des swaps d'actions, des tunnels ou des unités de fonds de change, qui sont conçus pour servir de couverture ou de moyen de compensation en cas de baisse du cours du marché des titres de la Fiducie, ainsi que la conclusion d'une entente de prêt à recours limité garanti par des titres de la Fiducie.

Sommaire

Pour résumer, les collaborateurs ne peuvent :

- (a) acheter, vendre ou négocier de quelque façon que ce soit des titres de la Fiducie ou de toute autre entité publique alors qu'ils possèdent de l'information privilégiée importante concernant la Fiducie ou l'autre entité publique;
- (b) transmettre de l'information privilégiée importante à d'autres personnes susceptibles d'acheter, de vendre ou de négocier les titres concernés, ou
- (c) vendre des titres de la Fiducie à découvert ou vendre des options d'achat ou acheter des options de vente concernant des titres de la Fiducie.

Personnes soumises à des restrictions/périodes de secret

Les collaborateurs sont tous assujettis aux lois relatives au délit d'initié en général, mais certaines personnes sont considérées comme des « personnes soumises à des restrictions » en raison de leur rôle. Étant donné qu'elles peuvent avoir accès à de l'information privilégiée importante ou qu'elles en ont connaissance, la Fiducie limite davantage leurs opérations de négociation. Elles ne peuvent participer à aucune opération de négociation pendant certaines périodes de l'année appelées « périodes de secret ». Ces personnes soumises à des restrictions peuvent effectuer des opérations de négociation uniquement pendant les « périodes fenêtres » prescrites, et uniquement si elles n'ont connaissance d'aucune information privilégiée importante à ce moment-là. En général, les personnes soumises à des restrictions sont des administrateurs de la Fiducie, des fiduciaires, des cadres supérieurs, des membres de la haute direction et d'autres chefs, et les collaborateurs qui ont souvent accès à de l'information privilégiée importante. Le directeur financier de la Fiducie avisera toutes les personnes considérées comme des « personnes soumises à des restrictions ».

L'annonce des résultats financiers trimestriels de la Fiducie risque d'avoir une incidence importante sur le prix du marché ou le cours des titres de cette dernière. C'est pourquoi, pour éviter toute apparence d'opérations de négociation alors qu'elles ont connaissance d'information privilégiée importante, la Fiducie interdit aux personnes soumises à des restrictions de négocier ses titres et de faire l'acquisition ou de disposer d'un instrument financier connexe, de conclure une entente portant sur celui-ci, de la modifier ou d'y mettre fin au cours des périodes de secret suivantes :

- a) Périodes trimestrielles – Périodes allant du premier jour de chaque nouveau trimestre à la clôture des négociations le deuxième jour de bourse suivant la publication des résultats financiers du trimestre précédent, et
- b) Périodes annuelles – Périodes commençant le 1^{er} janvier et se terminant à la clôture des négociations le deuxième jour de bourse suivant la publication des résultats financiers annuels.

Outre les périodes de secret trimestrielles et annuelles, la Fiducie peut désigner des périodes de secret extraordinaires touchant les personnes désignées soumises à des restrictions auxquelles le directeur financier aura interdit d'effectuer des opérations de négociation jusqu'à nouvel ordre. Veuillez noter que le fait qu'une période de secret extraordinaire soit en vigueur peut constituer en soi de l'information privilégiée importante ou de l'information pouvant ouvrir la porte aux rumeurs, et il doit donc demeurer confidentiel.

Par instrument financier connexe, on entend a) un instrument, une entente ou un titre dont le cours, le prix du marché ou les obligations de paiement découlent du cours, du prix du marché ou des obligations de paiement d'un titre de la Fiducie, sont mesurés par rapport à ceux-ci ou sont basés sur eux, b) tout autre instrument ou entente qui influe, directement ou indirectement, sur le droit de participation concernant un titre de la Fiducie et c) toute entente ou tout arrangement influant sur la mesure dans laquelle les droits de participation ou les intérêts financiers sont en harmonie avec ceux de la Fiducie.

Non-conformité

Tout collaborateur qui violerait la présente politique pourrait faire l'objet de mesures disciplinaires pouvant inclure son renvoi immédiat et l'engagement de poursuites à son égard. Dans le cas des fiduciaires, une violation de la présente politique pourrait entraîner une demande de démission de la part du conseil d'administration.

Signalement de problèmes ou de préoccupations

Il est nécessaire de se conformer à la présente politique pour respecter la politique et les lignes directrices du Code de conduite des affaires qui soutiennent l'engagement de la Fiducie envers la dignité et le respect comme conditions d'emploi. Si vous croyez avoir enfreint la présente politique ou qu'une autre personne l'a enfreinte, vous avez une responsabilité et une obligation envers la Fiducie, vos collègues et vous-même de signaler tout problème ou toute irrégularité.

En cas de doute sur la ligne de conduite à adopter, les collaborateurs doivent demander conseil à leur gestionnaire ou à un cadre supérieur, le cas échéant et conformément à la Politique de porte ouverte.

Autrement, les collaborateurs peuvent signaler tout manquement présumé à la politique du Code de conduite des affaires par téléphone à la EthicsPoint, confidentielle en composant le numéro sans frais 1 800 448-1693.