



FIRST CAPITAL REALTY INC.

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

ET

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS PAR LA DIRECTION

ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

QUI SE TIENDRA LE 10 DÉCEMBRE 2019

La présente circulaire de sollicitation de procurations par la direction exige votre attention immédiate. Si vous avez des doutes quant à la manière de donner suite à ce document, aux documents mentionnés dans les présentes ou aux questions qui y sont mentionnées, veuillez consulter vos conseillers professionnels.

VOTRE VOTE EST TRÈS IMPORTANT. VEUILLEZ VOTER DÈS AUJOURD'HUI.

Le 25 octobre 2019





FIRST CAPITAL REALTY INC.

85, avenue Hanna, bureau 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3
T 416.504.4114 F 416.941.1655 SF 1.877.504.4114
www.fcr.ca

Le 25 octobre 2019

Cher actionnaire,

Nous sommes heureux de vous inviter à une assemblée extraordinaire (l'« **assemblée** ») des porteurs (les « **actionnaires** ») d'actions ordinaires (les « **actions ordinaires** ») de First Capital Realty Inc. (la « **Société** »), qui se tiendra dans les bureaux de Torys LLP, au 79 Wellington Street West, 33rd Floor, TD South Tower, Toronto (Ontario) Canada, M5K 1N2, le 10 décembre 2019 à 10 h (heure de Toronto). À l'assemblée, vous serez appelé à approuver un plan d'arrangement (l'« **arrangement** ») aux termes de l'article 182 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « **LSAO** ») prévoyant la conversion de la Société en un fonds de placement immobilier inscrit en bourse ayant pour dénomination Fonds de placement immobilier First Capital (le « **FPI** »).

L'avis de convocation à l'assemblée extraordinaire (l'« **avis de convocation** ») et la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **circulaire** ») ci-joints contiennent une description détaillée de l'arrangement et indiquent les mesures que vous devez prendre à l'assemblée. Vous devriez examiner attentivement tous les renseignements pertinents présentés dans l'avis de convocation et dans la circulaire et consulter vos conseillers professionnels, notamment vos conseillers financiers ou vos conseillers juridiques, si vous avez besoin d'aide.

À la réalisation de l'arrangement, le FPI, indirectement, exploitera toute l'entreprise et exercera la totalité des activités actuelles de la Société, tous les administrateurs de la Société agiront en tant que fiduciaires initiaux du FPI, tous les dirigeants de la Société agiront en tant que dirigeants du FPI et le FPI deviendra codébiteur principal, avec la Société, des titres d'emprunt de premier rang non garantis en circulation de la Société.

Malgré les changements structureux décrits dans l'arrangement, la structure projetée du FPI n'occasionnera aucun changement dans la stratégie, le portefeuille ou les activités de la Société. La stratégie du FPI demeurera conforme à la stratégie de la Société axée sur les marchés fortement urbanisés, communiquée antérieurement.

Nous croyons savoir que les actionnaires accordent de l'importance aux dividendes que leur verse la Société. La conversion en FPI ne modifiera pas le taux des distributions annuelles faites aux investisseurs. La politique en matière de distributions du FPI demeurera conforme à la politique en matière de dividendes actuelle de la Société, si ce n'est que les distributions seront versées mensuellement plutôt que trimestriellement. La première distribution mensuelle, qui s'établira à 0,0716 \$ par part du FPI, sera déclarée au plus tard le 31 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2019 et devrait être versée en janvier 2020. Par la suite, le FPI prévoit verser des distributions mensuelles de 0,0716 \$, soit 0,86 \$ par part du FPI sur une base annualisée, ce qui représente le même taux que celui du dividende annuel que verse actuellement la Société sur ses actions ordinaires. À la place du dividende du quatrième trimestre de 2019 de la Société, le FPI entend déclarer trois distributions mensuelles, qui incluront la distribution initiale qui sera versée en janvier et les distributions subséquentes qui seront versées en février et en mars 2020.

À la suite d'un examen approfondi, le conseil d'administration de la Société (le « **conseil** »), après avoir consulté ses conseillers juridiques et ses conseillers financiers et en se fondant en partie sur l'attestation d'équité de Blair Franklin Capital Partners Inc., qui est décrite dans la circulaire ci-jointe, a conclu à l'unanimité que l'arrangement est dans l'intérêt de la Société, et il recommande aux actionnaires de voter **POUR** l'arrangement. La décision du conseil est fondée sur divers facteurs expliqués plus en détail dans l'avis de convocation et la circulaire ci-joints, et comporte les avantages prévus suivants qui devraient, de l'avis de la Société, augmenter la valeur à long terme pour les actionnaires :

- l'élargissement du bassin d'investisseurs et du profil d'investissement de la Société grâce à son inclusion dans divers indices spécifiques aux fonds de placement immobilier, ainsi que dans des fonds négociés en bourse (« **FNB** ») spécifiques aux FPI et des fonds de placement dédiés aux fonds de placement immobilier;
- l'amélioration de la comparabilité de la Société à ses pairs;
- l'établissement d'un mécanisme permettant de procurer plus efficacement aux investisseurs les avantages liés à la propriété d'immeubles en milieu urbain qu'offrent les activités de la Société.

Chacun des membres du conseil a convenu d'exercer les droits de vote rattachés à ses actions ordinaires en faveur de l'arrangement.

La réalisation de l'arrangement est subordonnée à la satisfaction de certaines conditions, y compris l'obtention de l'approbation des actionnaires, comme il est indiqué dans la circulaire. Si cette approbation est obtenue et que les autres conditions de réalisation de l'arrangement sont satisfaites ou font l'objet d'une renonciation, la clôture de l'arrangement devrait avoir lieu le 30 décembre 2019.

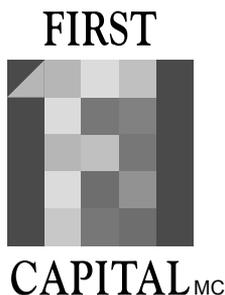
Votre vote est important. Nous vous prions instamment de voter **POUR** l'arrangement. On trouvera plus de renseignements sur l'arrangement et sur l'assemblée dans l'avis de convocation et la circulaire ci-joints.

Cordialement,

FIRST CAPITAL REALTY INC.

« *Bernard McDonell* »

Bernard McDonell
Président du conseil



AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

Nous vous invitons à une assemblée extraordinaire (l'« **assemblée** ») des porteurs (les « **actionnaires** ») d'actions ordinaires (y compris les actions ordinaires représentées par des reçus de versement (au sens attribué à ce terme dans les présentes), les « **actions ordinaires** ») de First Capital Realty Inc. (la « **Société** »).

Date et heure

Le mardi 10 décembre 2019
10 h (heure de Toronto)

Lieu

Torys LLP
79 Wellington Street West, 33rd Floor
TD South Tower, Toronto (Ontario) M5K 1N2

Ordre du jour de l'assemblée

1. Examiner, conformément à une ordonnance provisoire (l'« **ordonnance provisoire** ») de la Cour supérieure de justice de l'Ontario datée du 25 octobre 2019, une résolution spéciale (la « **résolution relative à l'arrangement** »), dont le texte intégral est reproduit à l'annexe B de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction ci-jointe (la « **circulaire** »), approuvant un plan d'arrangement (l'« **arrangement** ») aux termes de l'article 182 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « **LSAO** ») prévoyant notamment la conversion de la Société en un fonds de placement immobilier inscrit en bourse ayant pour dénomination Fonds de placement immobilier First Capital (le « **FPI** »), comme il est expliqué plus en détail dans la circulaire, et voter sur cette résolution, avec ou sans modification.
2. Examiner les autres questions pouvant être dûment soumises à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report.

Votre vote est important. Si vous ne pouvez assister à l'assemblée et y voter en personne, vous pouvez voter par procuration (ou au moyen d'un formulaire d'instructions de vote, selon le cas). La circulaire explique le processus de vote et expose en plus amples détails les points à l'ordre du jour.

La circulaire qui accompagne le présent avis de convocation à l'assemblée extraordinaire des actionnaires contient des renseignements sur les points à l'ordre du jour de l'assemblée ainsi que le texte intégral de la résolution relative à l'arrangement, qui est reproduit à l'annexe B de celle-ci.

Date de clôture des registres

Vous avez le droit de voter si vous déteniez des actions ordinaires à la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019, y compris des actions ordinaires représentées par des reçus de versement.

Actionnaires véritables et actionnaires inscrits

Vous êtes un actionnaire véritable (également appelé un actionnaire non inscrit) (un « **actionnaire véritable** ») si vous êtes propriétaire véritable d'actions ordinaires (y compris d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement) qui sont détenues au nom d'un intermédiaire, notamment une banque, une société de fiducie, un courtier en valeurs mobilières, un fiduciaire, un dépositaire ou une chambre de compensation (comme Services de dépôt et de compensation CDS inc.). Par exemple, vous êtes un actionnaire véritable si vous détenez vos actions ordinaires (y compris des actions ordinaires représentées par des reçus de versement) dans un compte de courtage de n'importe quel type.

Vous êtes un actionnaire inscrit (un « **actionnaire inscrit** ») si vous détenez un certificat imprimé attestant des actions ordinaires sur lequel votre nom figure directement.

Vote

Les actionnaires véritables doivent remplir et soumettre le formulaire d'instructions de vote en suivant les directives données sur le formulaire. Les formulaires d'instructions de vote peuvent être remplis et soumis de différentes manières :

INTERNET : www.proxyvote.com

TÉLÉPHONE : 1-800-474-7501 (français) ou 1-800-474-7493 (anglais)

POSTE : Data Processing Centre, P.O. Box 3700, STN Industrial Park, Markham (Ontario) L3R 9Z9

Les instructions de vote doivent être reçues au moins un jour ouvrable avant la date de dépôt des procurations indiquée dans votre formulaire d'instructions de vote. Si un actionnaire véritable souhaite voter en personne à l'assemblée (ou désigner une autre personne pour qu'elle assiste à sa place à l'assemblée et y vote en son nom), il doit remplir le formulaire d'instructions de vote conformément aux directives données dans ce formulaire; un formulaire de procuration qui confère le droit d'assister à l'assemblée et d'y voter en personne sera alors transmis à cet actionnaire véritable.

Les actionnaires inscrits qui ne peuvent assister à l'assemblée devraient exercer leur droit de vote en remplissant et en soumettant le formulaire de procuration conformément aux instructions données dans ce formulaire. Ils peuvent également remplir et soumettre le formulaire de procuration par téléphone ou par Internet, au www.investorvote.com. Les formulaires de procuration remplis doivent parvenir à la Société de fiducie Computershare du Canada, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de la Société, au plus tard à 10 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019 ou, en cas d'ajournement ou de report, 48 heures (sans compter les samedis, les dimanches et les jours fériés) avant la reprise de l'assemblée.

Conformément à l'ordonnance provisoire, les actionnaires inscrits ont le droit de faire valoir leur dissidence à l'égard de l'arrangement, si l'arrangement prend effet, et de se faire verser la juste valeur de leurs actions ordinaires. Le droit à la dissidence des actionnaires est décrit en détail dans la circulaire. Le défaut de respecter rigoureusement les exigences énoncées dans l'ordonnance provisoire peut entraîner la perte du droit à la dissidence. Voir la rubrique « L'arrangement — Droits à la dissidence » et l'annexe E de la circulaire. Les propriétaires véritables d'actions ordinaires immatriculées au nom d'un courtier, d'un fiduciaire, d'une institution financière ou d'un autre prête-nom qui souhaitent faire valoir leur dissidence doivent savoir que seuls les propriétaires inscrits d'actions ordinaires sont habilités à le faire.

Les droits de vote rattachés aux actions ordinaires représentées par le formulaire de procuration (ou le formulaire d'instructions de vote) ci-joint seront exercés en conformité avec les instructions indiquées dans la procuration. **En l'absence de telles instructions, ils seront exercés POUR la résolution relative à l'arrangement approuvant l'arrangement.**

Par ordre du conseil d'administration,

« *Bernard McDonell* »

Bernard McDonell
Président du conseil

Le 25 octobre 2019
Toronto (Ontario)

TABLE DES MATIÈRES

	Page
DATES IMPORTANTES.....	1
INTRODUCTION	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2
INFORMATION À L'INTENTION DES ACTIONNAIRES DES ÉTATS-UNIS	3
MONNAIE ET PRINCIPES FINANCIERS	4
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	5
SOMMAIRE	6
INFORMATION CONCERNANT L'ASSEMBLÉE	14
L'ARRANGEMENT	18
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE FPI.....	35
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DU FPI	38
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SEC FCR.....	48
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	51
INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA.....	54
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA	55
PLACEMENTS ANTÉRIEURS DE PARTS DU FPI	55
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	55
FACTEURS DE RISQUE	65
INTÉRÊT DE PERSONNES INFORMÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	67
INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	68
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	68
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	68
INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE.....	69
APPROBATION DES ADMINISTRATEURS	69
CONSENTEMENT DE BLAIR FRANKLIN CAPITAL PARTNERS INC.	70
CONSENTEMENT DE TORYS LLP	71

ANNEXES

ANNEXE A	GLOSSAIRE.....	A-1
ANNEXE B	RÉSOLUTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT	B-1
ANNEXE C	ATTESTATION D'ÉQUITÉ.....	C-1
ANNEXE D	CONVENTION D'ARRANGEMENT	D-1
ANNEXE E	ORDONNANCE PROVISoire	E-1
ANNEXE F	BILAN DU FPI.....	F-1
ANNEXE G	ÉTATS FINANCIERS PRO FORMA	G-1

DATES IMPORTANTES

Veillez prendre note des dates importantes et des renseignements qui suivent au sujet de l'arrangement proposé et de l'assemblée.

Date de l'assemblée : Le mardi 10 décembre 2019, à 10 h (heure de Toronto)
Lieu de l'assemblée : Torys LLP
79 Wellington Street West
33rd Floor, TD South Tower
Toronto (Ontario) M5K 1N2

Heure limite pour retourner des procurations : 10 h (heure de Toronto), le 6 décembre 2019

Heure limite pour choisir de transférer des actions ordinaires en échange de parts échangeables de la SEC :

L'heure limite est 17 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019. L'actionnaire effectuant un choix doit fournir, (i) au dépositaire, une lettre d'envoi renfermant tous les renseignements requis et (ii) à la SEC FCR, deux copies du formulaire de choix fiscal, au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019. Se reporter à la circulaire pour plus de détails. **Les renseignements et les instructions concernant les choix fiscaux applicables seront inclus dans la trousse de choix fiscal qui sera affichée sur le site Web de la Société au www.fcr.ca/taxelection.**

Date d'entrée en vigueur prévue de l'arrangement:

La Société prévoit que si toutes les conditions sont satisfaites ou ont fait l'objet d'une renonciation, la date d'entrée en vigueur sera vers le 30 décembre 2019.

INTRODUCTION

La présente circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « circulaire ») est fournie relativement à la sollicitation, par et pour la direction de First Capital Realty Inc. (la « Société »), de procurations devant être utilisées à l'assemblée extraordinaire (l'« assemblée ») des porteurs (les « actionnaires ») d'actions ordinaires (y compris les actions ordinaires représentées par des reçus de versement (au sens attribué à ce terme dans les présentes), les « actions ordinaires ») de la Société qui se tiendra le 10 décembre 2019, et à toute reprise de l'assemblée en cas d'ajournement ou de report.

Tous les termes clés qui sont utilisés dans la présente circulaire sans y être par ailleurs définis ont le sens qui leur est attribué dans le glossaire qui figure à l'annexe A des présentes. Les renseignements figurant dans la présente circulaire sont donnés en date du 25 octobre 2019, sauf indication contraire et sauf les renseignements figurant dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes, qui sont donnés aux dates indiquées dans ces documents. Nul n'a été autorisé à fournir d'autres renseignements ou à faire d'autres déclarations relativement à l'arrangement ou aux autres sujets traités dans la présente circulaire, et la communication de tels renseignements ou la présentation de telles déclarations ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par la Société.

La présente circulaire ne constitue pas la sollicitation d'une offre d'achat ou la présentation d'une offre de vente de titres ni une sollicitation de procurations faite par une personne dans un territoire où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou dans lequel la personne qui fait une telle offre ou sollicitation n'a pas les compétences nécessaires pour le faire, ou à une personne à qui il est illégal de faire une telle offre ou qu'il est illégal de solliciter.

Les renseignements contenus dans la présente circulaire ne doivent pas être interprétés comme étant un avis juridique, fiscal ou financier, et les actionnaires (y compris aux porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement) devraient consulter leurs conseillers professionnels à leur sujet.

La description des modalités de la convention d'arrangement ou de l'attestation d'équité figurant dans la présente circulaire est un résumé seulement de ces modalités. Les actionnaires sont invités à se reporter au texte intégral de chacun de ces documents. L'attestation d'équité est reproduite à l'annexe C de la présente circulaire, et la convention d'arrangement est reproduite à l'annexe D de la présente circulaire. **Vous devriez lire attentivement le texte intégral de ces documents.**

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements figurant dans les présentes, sauf les énoncés qui ont trait à des faits historiques, constituent de l'« information prospective » aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. L'information prospective inclut, sans limitation, les énoncés concernant l'arrangement dont il est question dans la présente circulaire, y compris concernant les approbations nécessaires et les autres conditions à remplir pour réaliser l'arrangement, les risques, les coûts et les avantages prévus de l'arrangement, la date de clôture prévue de l'arrangement et tout autre énoncé concernant les attentes, les intentions, les plans et les convictions de la Société. On reconnaît généralement les énoncés prospectifs à l'utilisation de termes tels que « prévoir », « estimer », « envisager », « évaluer », « projeter », « s'attendre à ce que », « avoir l'intention de », « perspectives », « objectif », « pouvoir », « devoir », « continuer » ou d'autres termes semblables ainsi qu'à l'utilisation du futur ou du conditionnel, dans la mesure où ils ont trait à la Société ou à sa direction.

L'information prospective est fondée sur des opinions et des estimations de la direction à la date à laquelle cette information est fournie. Dans la présente circulaire, constituent des énoncés prospectifs tous les énoncés qui n'ont pas trait à des faits historiques et qui portent sur les avantages attendus de l'arrangement, y compris les avantages devant revenir aux actionnaires et aux autres parties prenantes, ainsi que les résultats financiers et d'exploitation futurs; le moment prévu de la clôture; la satisfaction des conditions de clôture de l'arrangement; des activités, des événements ou des faits qui, selon la Société ou un tiers, se produiront ou pourraient se produire, y compris la croissance, les résultats d'exploitation, la performance et les perspectives ou occasions d'affaires futurs de la Société, ainsi que les hypothèses sous-jacentes à ceux-ci. Ces énoncés prospectifs ne portent pas sur des faits historiques; ils reflètent plutôt les attentes actuelles de la Société au sujet de résultats ou d'événements futurs et sont fondés sur l'information dont elle dispose actuellement et sur des hypothèses qu'elle juge raisonnables. Les énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes, qui sont en grande partie indépendants de la volonté de la Société et en raison desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont indiqués ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces risques et ces incertitudes comprennent les suivants, sans limitation : la non-obtention de l'approbation requise des actionnaires à l'égard de l'arrangement; la non-obtention ou la non-obtention en temps opportun des approbations qui sont nécessaires à la réalisation de l'arrangement; la non-satisfaction, par les parties, des conditions de réalisation de l'arrangement; l'incidence de l'annonce de l'arrangement sur les relations, les résultats d'exploitation et les activités de la Société de manière générale; les frais liés aux opérations élevés ou les obligations inconnues importantes, et les autres risques habituels associés aux opérations de la nature de celles visées par les présentes; la conjoncture économique générale; la propriété immobilière; les difficultés financières de locataires et les cas de défaut et les faillites; l'illiquidité relative des biens immobiliers; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts

fonciers et des impôts sur le bénéficiaire; la capacité de la Société de maintenir le niveau d'occupation ainsi que de louer ou de relouer les locaux aux taux de location actuels ou prévus; l'accessibilité et le coût des capitaux propres et des capitaux d'emprunt afin de financer les activités de la Société, y compris le remboursement de la dette existante ainsi que les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; la structure organisationnelle; la modification des notes de crédit; la disponibilité sur le marché de nouveaux immeubles de commerce de détail attrayants qui pourraient être construits, loués ou sous-loués; la capacité de la Société à mettre en œuvre sa « stratégie évoluée de placement en milieu urbain », notamment à l'égard des cessions, à tirer parti des avantages concurrentiels, à optimiser son portefeuille d'actifs, à amplifier la valeur pour les investisseurs et les parties prenantes, à garder une longueur d'avance sur l'évolution des conditions du marché, à dégager des valeurs latentes, à atteindre ses cibles démographiques et à maintenir sa position de premier plan; les frais imprévus ou les passifs liés aux acquisitions, au développement et à la construction; la concentration géographique des actifs et des types de locataires; le développement, les ventes et la location résidentiels; le respect des clauses restrictives de nature financière; la modification de la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité en matière d'environnement; les obligations ou les coûts imprévus liés aux aliénations; les difficultés associées à l'intégration des acquisitions de la Société; les sinistres non assurés et la capacité de la Société de souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques liés aux coentreprises; les questions ayant trait aux actionnaires importants; les placements exposés au risque de crédit et au risque de marché; le départ de personnel clé; la capacité des locataires de maintenir les permis et les agréments dont ils ont besoin pour exercer leurs activités; et la cybersécurité.

Bien que les énoncés prospectifs figurant dans la présente circulaire soient fondés sur des hypothèses que la Société juge raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront aux résultats indiqués dans ces énoncés prospectifs. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs. L'information prospective repose sur de nombreuses hypothèses concernant, notamment, les revenus locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), les taux d'intérêt, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les écarts de crédit), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité de la Société de contracter des prêts au même taux ou pour le même montant que ceux qui ont été remboursés, le montant des coûts de développement, des dépenses en immobilisations, des charges d'exploitation et des charges du siège social, le volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, la capacité de la Société de réaliser des cessions et le moment et les modalités de telles cessions ainsi que les avantages qu'on prévoit en tirer, la capacité de la Société de redévelopper ou de vendre la superficie additionnelle de projets en voie de développement de son portefeuille qui ne sera pas affectée ou de conclure des partenariats à cet égard, le nombre d'actions en circulation et bien d'autres facteurs. En outre, les hypothèses qui sous-tendent les énoncés prospectifs de la Société figurant dans la présente circulaire peuvent inclure des hypothèses selon lesquelles la demande de la part des consommateurs demeurera stable et les tendances démographiques se maintiendront.

L'ensemble des énoncés prospectifs qui figurent dans la présente circulaire sont faits sous réserve de ces mises en garde et d'autres mises en garde ou facteurs figurant aux présentes, et rien ne garantit que les résultats prévus ou l'évolution escomptée de la situation se réaliseront ou, même s'ils se réalisent en grande partie, qu'ils auront les conséquences ou les effets prévus pour la Société. L'ensemble des énoncés prospectifs qui figurent dans la présente circulaire sont faits en date des présentes et, sous réserve des exigences de la législation applicable, la Société décline toute obligation de les mettre à jour ou de les réviser afin de tenir compte de renseignements, de faits ou de circonstances ultérieurs ou pour une autre raison. Les documents que la Société a déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, notamment sa notice annuelle et son rapport de gestion courants, contiennent d'autres renseignements concernant ces hypothèses et ces risques et incertitudes.

INFORMATION À L'INTENTION DES ACTIONNAIRES DES ÉTATS-UNIS

NI LA SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION DES ÉTATS-UNIS (LA « SEC ») NI L'AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES D'UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS N'ONT APPROUVÉ OU DÉSAPOUVÉ L'ARRANGEMENT ET LES PARTS DU FPI POUVANT ÊTRE ÉMISES DANS LE CADRE DE CELUI-CI, NI NE SE SONT PRONONCÉES SUR LE CARACTÈRE ÉQUITABLE OU LE BIEN-FONDÉ DE L'ARRANGEMENT OU SUR LE CARACTÈRE ADÉQUAT OU L'EXACTITUDE DE L'INFORMATION QUI EST PRÉSENTÉE DANS LA PRÉSENTE CIRCULAIRE. QUICONQUE DONNE À ENTENDRE LE CONTRAIRE COMMET UNE INFRACTION CRIMINELLE.

Les parts du FPI que doivent recevoir les actionnaires en échange d'actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement n'ont pas été et ne seront pas inscrites aux termes de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État américain, et elles seront émises sur le fondement d'une dispense de l'obligation d'inscription stipulée à l'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933 et sur le fondement de dispenses d'inscription prévues par toute législation en valeurs mobilières étatique américaine applicable. L'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933 prévoit que sont dispensés de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 les titres émis en échange de titres en circulation lorsque les modalités et les conditions de l'émission et de l'échange sont approuvées par un tribunal compétent expressément autorisé par la législation à accorder une telle approbation, à la suite d'une audience relative au caractère équitable des modalités et des conditions de l'émission et de l'échange, audience à laquelle ont le droit de comparaître toutes les personnes à qui les

titres seront émis dans le cadre de l'échange et dont toutes ces personnes ont le droit de recevoir avis en temps opportun. Avant l'audience relative à l'ordonnance définitive, la Cour sera informée du fait que les parties ont l'intention d'invoquer l'ordonnance définitive, lorsque celle-ci aura été rendue, comme fondement de la dispense de l'obligation d'inscription prévue par l'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933 relativement à l'émission et au placement des parts du FPI dans le cadre de l'arrangement.

Les parts du FPI reçues en échange des actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement seront librement négociables aux termes de la législation fédérale américaine en valeurs mobilières, sauf par des personnes qui sont ou qui, dans les 90 jours précédant le moment de l'entrée en vigueur, étaient des membres du même groupe (au sens attribué au terme *affiliates* dans la règle 144 prise en application de la Loi de 1933) que la Société ou que le FPI. Les parts du FPI détenues par un tel membre du même groupe (ou, s'il y a lieu, par un ancien membre du même groupe) ne peuvent être revendues qu'en conformité avec l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 ou qu'en vertu d'une dispense d'une telle obligation. Voir le paragraphe 2.10 de la convention d'arrangement.

Les obligations prévues au paragraphe 14(a) de la Loi de 1934 ne s'appliquent pas à la sollicitation de procurations faite dans le cadre de la présente circulaire. En conséquence, la présente circulaire a été établie en conformité avec les obligations d'information en vigueur au Canada, qui sont différentes des obligations applicables à la sollicitation de procurations prévues par la Loi de 1934.

Les états financiers et les autres éléments d'information financière concernant la Société et le FPI qui sont inclus dans la présente circulaire ou qui y sont intégrés par renvoi ont été établis conformément aux IFRS et sont assujettis aux normes canadiennes d'audit et d'indépendance des auditeurs, lesquelles diffèrent à certains égards importants des principes comptables généralement reconnus des États-Unis et des normes d'audit et d'indépendance des auditeurs des États-Unis. Par conséquent, ces états financiers et les autres éléments d'information financière ne sont pas comparables en tous points aux états financiers établis conformément aux principes comptables généralement reconnus des États-Unis et qui sont soumis aux normes d'audit et d'indépendance des auditeurs des États-Unis.

Les investisseurs pourraient éprouver de la difficulté à exercer les recours civils prévus par la législation américaine en valeurs mobilières étant donné que la Société et le FPI sont constitués sous le régime des lois canadiennes, que certains ou la totalité de leurs dirigeants, administrateurs et fiduciaires respectifs, s'il y a lieu, sont des résidents d'autres pays que les États-Unis, que certains ou la totalité des experts nommés dans la présente circulaire sont des résidents d'autres pays que les États-Unis et que la totalité ou une partie importante des actifs de la Société et du FPI sont situés à l'extérieur des États-Unis. Par conséquent, il pourrait être difficile, voire impossible, pour les actionnaires de faire signifier un acte de procédure aux États-Unis à la Société et au FPI ou à leurs administrateurs, fiduciaires ou dirigeants respectifs ou de faire exécuter à leur encontre un jugement rendu par un tribunal des États-Unis qui est fondé sur les dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine en valeurs mobilières ou de la législation en valeurs mobilières ou en matière de protection de l'épargne d'un État des États-Unis. De plus, les actionnaires ne doivent pas présumer que les tribunaux canadiens : a) feraient exécuter contre ces personnes les jugements rendus par des tribunaux des États-Unis sur le fondement des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine en valeurs mobilières ou de la législation en valeurs mobilières ou en matière de protection de l'épargne d'un État des États-Unis; ou b) feraient exécuter contre ces personnes les jugements rendus dans le cadre d'actions principales sur le fondement des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine en valeurs mobilières ou de la législation en valeurs mobilières ou en matière de protection de l'épargne d'un État des États-Unis.

Il est recommandé aux actionnaires qui sont des résidents ou des citoyens des États-Unis de consulter leurs conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales américaines de l'arrangement qui s'appliquent à eux, compte tenu de leur situation particulière, ainsi que les incidences fiscales qui peuvent émaner de tout territoire fiscal étranger, étatique, local ou autre qui est concerné. La présente circulaire n'aborde pas les incidences fiscales américaines de l'arrangement ou de la propriété de parts du FPI.

MONNAIE ET PRINCIPES FINANCIERS

Dans la présente circulaire, sauf indication contraire, toutes les sommes en dollars sont en dollars canadiens.

Tous les états financiers de la Société ou du FPI et tous les renseignements financiers qu'ils contiennent au sujet de la Société ou du FPI qui sont inclus dans les présentes ou y sont intégrés par renvoi ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »).

L'information financière pro forma incluse dans la présente circulaire est présentée à titre informatif uniquement; cette information n'a pas été audité. Toute l'information financière pro forma non audité figurant dans la présente circulaire a été tirée d'états financiers historiques établis conformément aux IFRS afin d'illustrer les effets de l'arrangement. Les actionnaires devraient lire ces états financiers historiques, ainsi que l'information financière pro forma connexe présentée dans les présentes. L'information financière pro forma figurant dans la présente circulaire ne doit pas être considérée comme étant la situation financière ou les résultats

d'exploitation qu'auraient nécessairement eus la Société et le FPI si ceux-ci avaient été exploités en tant qu'entité unique aux dates indiquées et pour les périodes closes à ces dates.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans la présente circulaire et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la Société datée du 26 mars 2019;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société datée du 25 avril 2019 relative à l'assemblée annuelle des actionnaires tenue le 4 juin 2019 (la « **circulaire d'avril 2019** »);
- c) les états financiers consolidés intermédiaires comparatifs non audités de la Société et les notes annexes pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019;
- d) les états financiers consolidés comparatifs audités de la Société et les notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que le rapport des auditeurs indépendants sur ces états;
- e) le rapport de gestion relatif aux états financiers consolidés intermédiaires comparatifs non audités dont il est question à l'alinéa c) ci-dessus;
- f) le rapport de gestion relatif aux états financiers consolidés comparatifs audités dont il est question à l'alinéa d) ci-dessus.

Ces documents peuvent être consultés sous le profil d'émetteur de la Société au www.sedar.com.

Toute déclaration contenue dans la présente circulaire ou dans un document qui y est intégré par renvoi, ou est réputé l'être, sera réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins de la présente circulaire, dans la mesure où une déclaration contenue dans les présentes ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré par renvoi dans les présentes, ou réputé l'être, modifie ou remplace la déclaration en question. La nouvelle déclaration ne doit pas nécessairement préciser qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni inclure toute autre information énoncée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Seule la déclaration ainsi modifiée ou remplacée sera réputée faire partie intégrante de la présente circulaire. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé constituer une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée constituait, au moment où elle a été faite, une déclaration fautive ou trompeuse portant sur un fait important ou une omission d'énoncer un fait important qui doit être énoncé ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite.

Sont réputés intégrés par renvoi dans la présente circulaire les documents de la nature de ceux dont il est fait mention aux alinéas a) à f) (sauf les déclarations de changement important contenant de l'information confidentielle, s'il y a lieu) ainsi que les déclarations d'acquisition d'entreprise que la Société dépose auprès des autorités en valeurs mobilières des provinces du Canada après la date de la présente circulaire mais avant l'assemblée.

SOMMAIRE

Le texte qui suit est un sommaire de certains renseignements figurant ailleurs dans la présente circulaire. Le présent sommaire ne se veut pas complet et est présenté entièrement sous réserve des renseignements détaillés figurant ailleurs dans la présente circulaire. Les actionnaires devraient lire les renseignements détaillés ainsi que les données et les états financiers concernant la Société, le FPI et l'arrangement qui figurent ailleurs dans la présente circulaire ou qui y sont intégrés par renvoi. Certains termes clés utilisés dans le présent sommaire sont définis à l'annexe A.

Information concernant l'assemblée

À l'assemblée, les actionnaires seront priés d'examiner la résolution relative à l'arrangement et de voter sur celle-ci. L'assemblée se tiendra à 10 h (heure de Toronto) dans les bureaux de Torys LLP, au 79 Wellington Street West, 33rd Floor, Toronto (Ontario) Canada, M5K 1N2.

Les actionnaires inscrits à la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019 auront le droit de voter à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report.

L'arrangement

L'arrangement a pour objet de restructurer la Société en vue de constituer un fonds de placement immobilier coté en bourse. Par suite de l'arrangement, les actionnaires transféreront leurs actions ordinaires au FPI en contrepartie d'un nombre équivalent de parts du FPI et/ou, dans le cas des actionnaires effectuant un choix, à la SEC FCR en contrepartie d'un nombre équivalent de parts échangeables de la SEC. De plus, à la réalisation de l'arrangement, chaque reçu de versement émis et en circulation représentera le droit du porteur de recevoir une part du FPI au moment du paiement du dernier versement aux termes de celui-ci.

Recommandation du conseil

Le conseil a déterminé à l'unanimité que l'arrangement est équitable pour les actionnaires et dans l'intérêt de la Société et des actionnaires. Par conséquent, il a approuvé l'arrangement à l'unanimité et recommande à l'unanimité que les actionnaires votent en faveur de la résolution relative à l'arrangement.

La Société a décidé d'aller de l'avant avec l'arrangement parce que la structure de fiducie qui en découlera aura les effets suivants, qui accroîtront la valeur à long terme pour les actionnaires :

- a) l'élargissement du bassin d'investisseurs et du profil d'investissement de l'entreprise grâce à son inclusion dans divers indices spécifiques aux fonds de placement immobilier, dans des fonds négociés en bourse spécifiques aux fonds de placement immobilier et dans des fonds de placement dédiés aux fonds de placement immobilier;
- b) l'amélioration de la comparabilité de la Société à ses pairs;
- c) l'établissement d'un mécanisme permettant de procurer plus efficacement aux investisseurs les avantages liés à la propriété d'immeubles en milieu urbain qu'offrent les activités de la Société.

Voir la rubrique « L'arrangement — Recommandation du conseil ».

Motifs de l'arrangement

Pour prendre ses décisions et formuler sa recommandation, le conseil s'est fondé sur les conseils et les renseignements juridiques, fiscaux, financiers et autres reçus dans le cadre de ses délibérations, comme il est décrit ci-après. Le texte qui suit est un sommaire de certains des facteurs que le conseil a examinés pour prendre sa décision et formuler sa recommandation :

- les avantages prévus de la conversion de la Société en une structure de FPI, comme il est décrit ci-dessus;

- le fait qu'on ne s'attend pas à ce que la conversion en une structure de FPI ait une incidence sur la stratégie commerciale ou l'équipe de direction de la Société;
- l'attestation d'équité;
- le fait que la résolution relative à l'arrangement doit être approuvée aux deux tiers au moins des voix exprimées par les porteurs d'actions ordinaires, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, votant à l'assemblée en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir;
- le fait que l'arrangement est subordonné à l'approbation de la Cour, laquelle examinera, entre autres, le caractère équitable et raisonnable de l'arrangement pour les actionnaires;
- le fait que les actionnaires auront le droit de faire valoir leur dissidence et d'exiger le rachat de leurs actions ordinaires à leur juste valeur par l'exercice de droits à la dissidence si l'arrangement est approuvé et réalisé.

Voir la rubrique « L'arrangement — Motifs de l'arrangement ».

Attestation d'équité

Le conseil a retenu les services de Blair Franklin pour que cette société lui fournisse des conseils à l'égard de l'arrangement et qu'elle lui donne son avis quant au caractère équitable, du point de vue financier, de la contrepartie que les actionnaires doivent recevoir dans le cadre de l'arrangement. Blair Franklin a fourni au conseil une attestation d'équité, selon laquelle, sur le fondement des hypothèses, des réserves et des limites qui y sont résumées, de l'avis de Blair Franklin, en date du 7 octobre 2019, la contrepartie devant être reçue par les actionnaires dans le cadre de l'arrangement est équitable, du point de vue financier, pour eux. L'attestation d'équité est reproduite à l'annexe C de la présente circulaire.

Voir la rubrique « L'arrangement — Attestation d'équité ».

Étapes de l'arrangement

Sauf indication contraire expresse, à la date d'entrée en vigueur, chacun des événements décrits à la rubrique « L'arrangement — Description générale de l'arrangement » sera réputé se produire.

Effets de l'arrangement

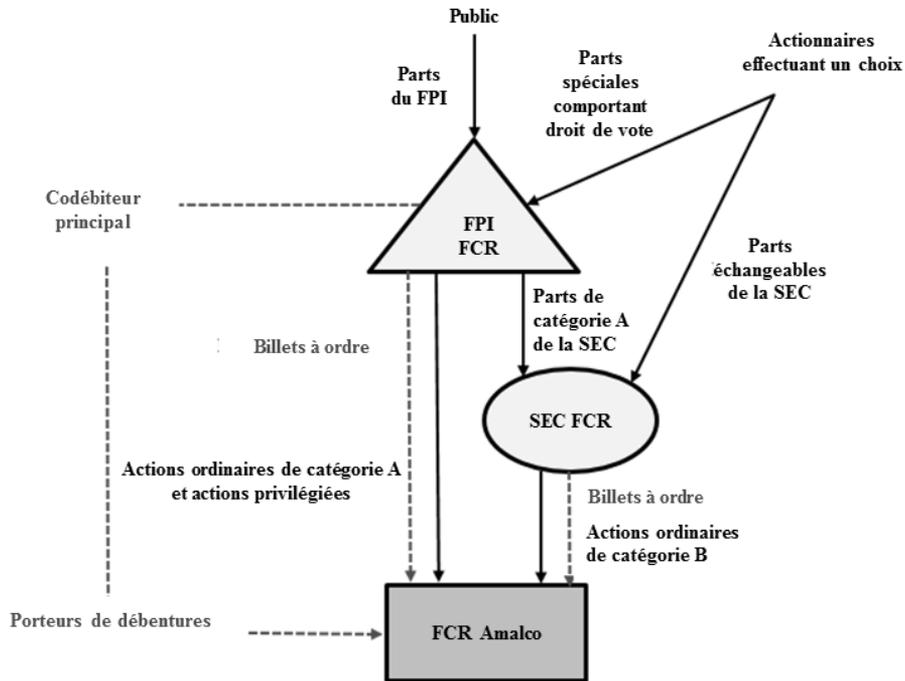
Lorsque l'arrangement aura pris effet et immédiatement après la réalisation de celui-ci :

- les anciens actionnaires seront collectivement propriétaires de toutes les parts du FPI et de toutes les parts échangeables de la SEC émises et en circulation;
- le FPI sera propriétaire de toutes les actions du commandité émises et en circulation;
- le FPI sera propriétaire de toutes les parts de catégorie A de la SEC émises et en circulation;
- le commandité sera propriétaire de la participation du commandité dans la SEC FCR;
- le FPI et la SEC FCR seront ensemble propriétaires de toutes les actions de FCR Amalco émises et en circulation;
- le FPI deviendra lié par les modalités de l'acte de fiducie (y compris les actes de fiducie supplémentaires) et des débentures à titre de codébiteur principal, la Société demeurant codébitrice principale, et les sommes payables aux termes de l'acte de fiducie et des débentures seront garanties par toutes les entités garantes pertinentes requises par les modalités de l'acte de fiducie et des débentures. Même si la Société demeurera codébitrice principale aux termes de l'acte de fiducie et des débentures, elle sera libérée de nombreux engagements prévus par l'acte de fiducie, y compris les engagements prévoyant des restrictions en matière de dettes, les engagements relatifs à la couverture des intérêts, au maintien des capitaux propres et aux actifs non grevés, l'obligation de fournir des renseignements financiers aux porteurs des débentures ainsi que les restrictions relatives aux changements de contrôle, aux fusions, aux arrangements, aux

regroupements, aux restructurations et aux ventes d'actifs. Ces engagements et toutes les autres obligations prévus dans l'acte de fiducie et les débetures seront pris en charge par le FPI, à titre de codébiteur principal aux termes de ceux-ci. La Société, le FPI et Computershare, à titre de fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, concluront un acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie afin de donner effet à ce qui précède.

Structure après la réalisation de l'arrangement

Le graphique qui suit présente la structure organisationnelle du FPI, y compris toutes les filiales importantes, après la mise en œuvre de l'arrangement.



La convention d'arrangement

En date du 18 octobre 2019, la Société, le FPI, le commandité, la SEC FCR et Newco, filiale de la SEC FCR nouvellement constituée qui fusionnera avec la Société pour constituer FCR Amalco dans le cadre de l'arrangement, ont conclu la convention d'arrangement, qui prévoit la mise en œuvre du plan d'arrangement en vertu de l'article 182 de la LSAO. La convention d'arrangement contient certains engagements de la Société, du FPI, du commandité, de la SEC FCR et de Newco, respectivement. La clôture de l'arrangement est subordonnée à un certain nombre de conditions, notamment l'approbation de la résolution relative à l'arrangement par voie de résolution spéciale, l'acceptation de l'arrangement et l'inscription subséquente des parts du FPI à la cote de la TSX et l'approbation de l'arrangement par la Cour.

Approbations requises pour la réalisation de l'arrangement

Approbation des actionnaires

À l'assemblée, les actionnaires seront priés d'examiner la résolution relative à l'arrangement, dont le texte intégral est reproduit à l'annexe B, et de voter sur cette résolution.

Aux termes de l'ordonnance provisoire, la résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par le vote affirmatif des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, présents en personne ou représentés par un fondé de pouvoir à l'assemblée qui détiennent au total au moins 25 % des actions ordinaires conférant le droit de voter.

Approbation de la Cour

Sous réserve des modalités de la convention d'arrangement et du respect des conditions préalables énoncées dans celle-ci ou de la renonciation à ces conditions préalables, si la résolution relative à l'arrangement est approuvée par les actionnaires à l'assemblée de la manière prévue par l'ordonnance provisoire, la Société demandera à la Cour qu'elle rende l'ordonnance définitive.

Comme il est indiqué dans l'ordonnance provisoire, l'audience relative à l'ordonnance définitive devrait se tenir devant la Cour à 10 h (heure de Toronto) le 16 décembre 2019 ou dès que les conseillers juridiques pourront être entendus après ce moment. À l'audience, tout actionnaire ou toute autre personne intéressée qui souhaite comparaître ou être représenté à l'audience ou y présenter des éléments de preuve ou des arguments peut le faire, pourvu qu'il dépose devant la Cour et signifie à la Société, au plus tard trois jours avant l'audience, un avis de comparution, accompagné de toute preuve ou de tout document qu'il entend soumettre à la Cour, dans lequel sont indiquées son adresse de signification par courrier ordinaire et son intention d'appuyer ou de contester la demande ou de présenter ses observations. L'avis doit être signifié aux conseillers juridiques de la Société, Torys LLP, au 79 Wellington Street West, 30th Floor, Box 270, Toronto (Ontario) M5K 1N2, à l'attention de Andrew Gray.

La LSAO confère un large pouvoir discrétionnaire à la Cour relativement aux ordonnances que celle-ci peut rendre à l'égard d'un arrangement, et la Cour examinera notamment le caractère équitable de l'arrangement pour les actionnaires (et toute autre partie comme la Cour le juge approprié). La Cour peut approuver l'arrangement dans sa version proposée ou dans une version modifiée suivant ses directives. Toutefois, l'arrangement est subordonné à la condition que l'ordonnance définitive soit satisfaisante quant à la forme et au fond pour chacune des parties à la convention d'arrangement.

Approbation de la bourse et demande d'ordonnance

Les actions ordinaires sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR ». Le 7 octobre 2019, dernier jour de bourse avant l'annonce de l'arrangement, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 22,55 \$ l'action ordinaire. L'arrangement est conditionnel à l'acceptation finale de la TSX et à l'approbation de l'inscription à sa cote des parts du FPI pouvant être émises dans le cadre de l'arrangement (y compris les parts du FPI devant être émises à l'échange des parts échangeables de la SEC et à l'exercice ou au rachat des options de remplacement, des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement). La TSX a accepté l'arrangement, à la condition que la Société remplisse toutes les exigences de la TSX. La réalisation de l'arrangement est subordonnée à la condition que la Société et le FPI remplissent toutes les exigences de la TSX. Les parts du FPI devraient être inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR.UN ». Les reçus de versement continueront d'être inscrits à la cote de la TSX sous le symbole « FCR.IR ». Après la réalisation de l'arrangement, les actions ordinaires seront radiées de la cote de la TSX. La Société a demandé aux autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières compétentes une ordonnance aux termes de laquelle elle cessera d'être un émetteur assujéti dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada à la réalisation de l'arrangement et les actions ordinaires seront radiées de la cote de la TSX.

Réalisation de l'arrangement

Si l'ordonnance définitive est obtenue le 16 décembre 2019, qu'elle est jugée satisfaisante quant à la forme et au fond par chaque partie à la convention d'arrangement et que toutes les autres conditions précisées sont remplies ou font l'objet d'une renonciation, la Société prévoit que la date d'entrée en vigueur sera vers le 30 décembre 2019 ou dès que possible par la suite.

Droits à la dissidence

Les actionnaires sont habilités à exercer leurs droits à la dissidence à l'égard de l'arrangement en remettant un avis de dissidence écrit (un « **avis de dissidence** ») au chef de la direction de la Société, a/s de Torys LLP, 79 Wellington Street West, 30th Floor, Box 270, Toronto (Ontario) M5K 1N2, à l'attention de Andrew Gray, au plus tard à 16 h 30 (heure de Toronto) le jour ouvrable précédant l'assemblée (ou, si l'assemblée est ajournée ou reportée, le jour ouvrable précédant la date de sa reprise), de la manière décrite à la rubrique « L'arrangement — Droits à la dissidence ».

Si un actionnaire fait valoir sa dissidence à l'égard de l'arrangement et que celui-ci est réalisé, l'actionnaire dissident a le droit de recevoir la « juste valeur » des actions ordinaires qu'il détient, laquelle sera établie à la fermeture des bureaux le jour précédant l'adoption de la résolution relative à l'arrangement. Les actionnaires qui souhaitent exercer leurs droits à la dissidence devraient lire attentivement la rubrique « L'arrangement — Droits à la dissidence » de la présente circulaire.

Procédure d'échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC

Les actionnaires (autres que les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents) doivent retourner (i) au dépositaire, une lettre d'envoi dûment remplie au plus tard à l'heure limite, accompagnée du ou des certificats représentant leurs actions ordinaires, au bureau indiqué dans la lettre d'envoi, et (ii) deux copies du formulaire de choix fiscal (et de tout formulaire correspondant exigé en vertu de toute loi fiscale provinciale ou territoriale applicable), s'ils choisissent de transférer la totalité ou une partie de leurs actions ordinaires à la SEC FCR en échange de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires aux termes de l'arrangement. Si : (i) l'actionnaire ne fait pas le choix de transférer des actions ordinaires à la SEC FCR en échange de parts échangeables de la SEC; (ii) le choix n'est pas fait en bonne et due forme; (iii) la lettre d'envoi ou le ou les certificats représentant les actions ordinaires (s'il y a lieu) sont reçus après l'heure limite; ou (iv) l'actionnaire est un actionnaire exclu, cet actionnaire sera réputé avoir choisi de transférer chacune de ses actions ordinaires au FPI en échange de parts du FPI. Une copie de la lettre d'envoi est jointe à la présente circulaire.

Choix de recevoir des parts échangeables de la SEC

Les actionnaires (autres que les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents) peuvent choisir, sous réserve des restrictions décrites ci-après et conformément aux limites prévues par la Loi de l'impôt, de recevoir des parts échangeables de la SEC en contrepartie de la totalité ou d'une partie de leurs actions ordinaires. Un « actionnaire exclu » s'entend d'un actionnaire a) qui n'est pas une « société canadienne imposable » aux termes de la Loi de l'impôt; ou b) qui acquerrait des parts échangeables de la SEC à titre d'« abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; ou c) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt. Par conséquent, un actionnaire qui est un particulier ne peut choisir de recevoir des parts échangeables de la SEC. Les actionnaires exclus n'auront que le droit de recevoir des parts du FPI en échange de leurs actions ordinaires.

Les parts échangeables de la SEC seront assujetties à d'autres restrictions et limitations, y compris : (i) des restrictions quant à leur transférabilité; et (ii) des restrictions quant à l'exercice des droits d'échange connexes. En particulier, les parts échangeables de la SEC ne seront pas transférables (sauf dans le cadre d'un échange contre des parts du FPI), sauf avec le consentement du conseil d'administration du commandité et dans d'autres circonstances limitées. Par conséquent, les parts échangeables de la SEC seront beaucoup moins liquides que les parts du FPI. Les parts échangeables de la SEC ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs ni à un système de cotation. Voir les rubriques « L'arrangement — Choix de recevoir des parts échangeables de la SEC » et « Facteurs de risque ». Les porteurs de parts échangeables de la SEC recevront également des parts spéciales comportant droit de vote qui leur conféreront chacune une voix aux assemblées des porteurs de parts habilités à voter. De plus, sous réserve du respect des conditions énoncées dans la Loi de l'impôt, les parts échangeables de la SEC en circulation le 29 décembre 2023 seront automatiquement échangées contre des parts du FPI, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du FPI en vertu de la Loi de l'impôt ou ne cause ou ne crée un risque important que le FPI soit assujetti à l'impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt.

Si le nombre total de parts échangeables de la SEC choisies est supérieur au nombre maximal de parts échangeables de la SEC, les parts échangeables de la SEC seront attribuées au prorata. Toutes les actions ordinaires qui n'auront pas été transférées à la SEC FCR en contrepartie de parts échangeables de la SEC seront transférées au FPI en contrepartie de parts du FPI. Aucune fraction de part du FPI ou de part échangeable de la SEC ne sera émise et le nombre de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC émises, selon le cas, sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près.

Les parts échangeables de la SEC sont censées être, autant que possible, l'équivalent économique des parts du FPI et seront échangeables contre celles-ci. Toutefois, les parts échangeables de la SEC ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs ni à un système de cotation. Les actionnaires exclus n'auront que le droit de recevoir des parts du FPI en échange de leurs actions ordinaires. Les porteurs de parts échangeables de la SEC auront le droit d'échanger celles-ci contre des parts du FPI conformément à la convention d'échange et de soutien et

à la convention relative à la SEC FCR. Le porteur de parts échangeables de la SEC qui souhaite effectuer un tel échange sera tenu, entre autres, de remettre un avis en ce sens au FPI et à la SEC FCR indiquant la date d'échange souhaitée, laquelle doit être un jour ouvrable et ne doit pas tomber moins de trois jours ouvrables ni plus de dix jours ouvrables après la date à laquelle le FPI et la SEC FCR reçoivent cet avis. La détention de parts échangeables de la SEC entraîne d'autres conséquences qui diffèrent de celles qui découlent de la détention de parts du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

L'heure limite est fixée à 17 h (heure de Toronto), le 6 décembre 2019. L'actionnaire effectuant un choix doit fournir : (i) au dépositaire, une lettre d'envoi renfermant tous les renseignements requis et (ii) à la SEC FCR, deux copies du formulaire de choix fiscal (et de tout autre formulaire correspondant prévu par la législation fiscale provinciale ou territoriale) au plus tard à 17 h (heure de Toronto), le 6 décembre 2019. Les actionnaires qui : (i) ne déposent pas valablement auprès du dépositaire une lettre d'envoi dûment remplie au plus tard à l'heure limite; et (ii) ne respectent pas entièrement les exigences de la lettre d'envoi et les instructions qu'elle contient à l'égard du choix de recevoir des parts échangeables de la SEC, seront réputés avoir choisi de recevoir uniquement des parts du FPI en échange de leurs actions ordinaires. Une copie de la lettre d'envoi est jointe à la présente circulaire.

Les renseignements et les instructions concernant les choix fiscaux applicables seront inclus dans la trousse de choix fiscal qui est affichée sur le site Web de la Société au www.fcr.ca/taxelection.

Il sera de la seule responsabilité de chaque actionnaire effectuant un choix d'obtenir les formulaires fédéraux, provinciaux ou territoriaux appropriés, de les remplir et les remettre en bonne et due forme à la SEC FCR au plus tard à l'heure limite, puis de les produire dans les délais prescrits par la législation.

Renseignements concernant le FPI

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes de la déclaration de fiducie du FPI, sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le siège social du FPI est situé au King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Le FPI a été constitué pour continuer d'exploiter, après l'arrangement, l'entreprise de la Société en tant que l'un des plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers à usage mixte situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. La stratégie du FPI consiste à investir dans des immeubles à usage mixte de grande qualité en se concentrant sur la construction de grands immeubles situés dans des quartiers urbanisés cibles à forte croissance.

Voir la rubrique « Renseignements concernant le FPI ».

Politique en matière de distributions

Conformément à la déclaration de fiducie, le FPI a l'intention d'adopter une politique en matière de distributions, aux termes de laquelle elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la SEC FCR, aux porteurs de parts échangeables de la SEC des distributions de liquidités mensuelles équivalant initialement à des distributions annuelles de 0,86 \$ par part du FPI, ce qui équivaut au dividende annuel que la Société verse à l'heure actuelle. Selon la direction du FPI, le montant des distributions annuelles initiales de 0,86 \$ par part du FPI fixé par le FPI devrait permettre à ce dernier de satisfaire à ses besoins de financement internes, tout en soutenant une croissance stable des distributions de liquidités. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le montant des distributions réelles sera établi par les fiduciaires à leur seule appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires ont un pouvoir discrétionnaire absolu quant au calendrier et aux montants des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Le FPI a actuellement l'intention de verser des distributions aux porteurs de parts au moins égales au montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés du FPI dans la mesure nécessaire pour qu'il n'ait pas d'impôt ordinaire à payer sur ce revenu.

La première distribution, qui sera déclarée au plus tard le 31 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2019 et devrait être versée en janvier 2020, s'établira à 0,0716 \$ par part du FPI. Par la suite, le FPI prévoit verser des distributions mensuelles de 0,0716 \$, soit 0,86 \$ par part du FPI sur une base annualisée, ce qui représente le même taux que celui du dividende annuel que verse actuellement la Société sur ses actions ordinaires. À la place du dividende du quatrième trimestre de 2019 de la Société, le FPI entend déclarer trois distributions

mensuelles, qui incluront la distribution initiale qui sera versée en janvier et les distributions subséquentes qui seront versées en février et en mars 2020.

Incidences fiscales fédérales canadiennes

L'actionnaire résident (autre qu'un actionnaire effectuant un choix ou un actionnaire dissident) qui transfère des actions ordinaires au FPI en échange de parts du FPI dans le cadre de l'arrangement sera considéré comme ayant disposé de ces actions ordinaires pour un produit de disposition égal à la juste valeur marchande des parts du FPI qu'il a acquises à titre de contrepartie de ce transfert. En règle générale, l'actionnaire résident qui détient ses actions ordinaires à titre d'immobilisations réalisera un gain en capital égal à l'excédent (ou subira une perte en capital égale à l'insuffisance) de ce produit de disposition, déduction faite des frais de disposition raisonnables, par rapport au « prix de base rajusté » de ces actions ordinaires.

Chaque porteur de parts résident sera tenu d'inclure, dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien pour une année d'imposition donnée, la tranche du revenu du FPI qui lui a été payée ou payable au cours de cette année par le FPI et que celle-ci a déduite dans le calcul de son revenu, qu'elle ait été reçue sous forme d'espèces, de parts du FPI supplémentaires ou sous une autre forme. En règle générale, toutes les autres sommes reçues par les porteurs de parts résidents ne seront pas incluses dans leur revenu, mais réduiront le prix de base rajusté de leurs parts du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien.

Le texte qui précède doit être lu sous réserve des conditions et des limites énoncées à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Les actionnaires sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour connaître les conséquences fiscales de l'arrangement. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Facteurs de risque

Les facteurs de risque liés à l'entreprise de la Société continueront de s'appliquer au FPI, à la Société et à la SEC FCR après le moment de l'entrée en vigueur. La description de certains facteurs de risque ayant trait aux activités de la Société figure dans la notice annuelle de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, qui sont intégrés par renvoi dans la présente circulaire et ont été déposés sur SEDAR, au www.sedar.com. Les actionnaires devraient examiner les facteurs de risque décrits dans ces documents ainsi que les renseignements présentés dans la présente circulaire. D'autres risques et incertitudes, dont certains sont actuellement inconnus de la Société ou jugés peu importants par celle-ci, pourraient également avoir une incidence défavorable sur l'entreprise de la Société, du FPI et de la SEC FCR. Plus particulièrement, le plan d'arrangement et le FPI sont exposés à certains risques, dont les suivants :

- le fait que la réalisation de l'arrangement est subordonnée à un certain nombre de conditions préalables ainsi qu'à l'obtention de l'approbation d'organismes de réglementation et de tiers;
- le fait que les distributions de liquidités ne sont pas garanties et pourraient fluctuer en fonction de la performance de l'entreprise du FPI;
- la limite relative à la propriété par des non-résidents;
- la dépendance envers la SEC FCR;
- l'imprévisibilité et la volatilité du cours des parts du FPI;
- la nature des parts du FPI;
- le droit de rachat;
- la dilution.

Pour de plus amples renseignements sur ce qui précède et une analyse des facteurs de risque supplémentaires liés à l'arrangement et au FPI, se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Intérêt de personnes informées dans des opérations importantes

Mis à part ce qui est indiqué dans la présente circulaire, aucune personne informée (au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*), ni aucun membre du même groupe qu'une personne informée ni aucune personne ayant des liens avec une personne informée n'a d'intérêt important, direct ou indirect, dans une opération réalisée depuis le début du dernier exercice clos de la Société qui a eu une incidence importante sur celle-ci ou sur ses filiales, ou dans toute opération projetée qui aurait un tel effet.

Chaque dirigeant et chaque administrateur de la Société qui sont également des actionnaires ont avisé la Société qu'ils ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à toutes les actions ordinaires qu'ils détiennent ou sur lesquelles ils exercent une emprise, directement ou indirectement, en faveur de la résolution relative à l'arrangement. En date des présentes, les administrateurs et les dirigeants de la Société étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 2 817 970 actions ordinaires au total, représentant environ 1,29 % des actions ordinaires émises et en circulation de la Société, ou exerçaient une emprise sur ce nombre d'actions ordinaires.

Intérêts des experts

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'arrangement seront examinées par Torys LLP pour le compte de la Société et du FPI. En outre, Torys LLP a rédigé le résumé figurant dans la présente circulaire sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». En date des présentes, les associés et les autres avocats de Torys LLP étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de un pour cent des actions ordinaires émises et en circulation.

Ernst & Young s.r.l. sont les auditeurs de la Société et du FPI et ils ont confirmé qu'ils étaient indépendants par rapport à la Société et au FPI au sens des règles de déontologie de l'Institute of Chartered Professional Accountants of Ontario.

Blair Franklin a fourni l'attestation d'équité dont il est fait mention à la rubrique « L'arrangement — Attestation d'équité ». À la date des présentes, Blair Franklin était propriétaire véritable, directement ou indirectement, de moins de un pour cent des actions ordinaires émises et en circulation.

INFORMATION CONCERNANT L'ASSEMBLÉE

Date, heure et lieu de l'assemblée

L'assemblée se tiendra le 10 décembre 2019 à 10 h (heure de Toronto) dans les bureaux de Torys LLP, au 79 Wellington Street West, 33rd Floor, TD South Tower, Toronto (Ontario) Canada, M5K 1N2, sauf en cas d'ajournement ou de report.

Objet de l'assemblée

À l'assemblée, les actionnaires seront appelés à examiner la résolution relative à l'arrangement (qui est reproduite à l'annexe B) et les autres questions pouvant être dûment soumises à l'assemblée ainsi qu'à voter sur celles-ci. Au moment de l'impression de la présente circulaire, la direction de la Société n'a connaissance d'aucune autre question dont l'assemblée pourrait être saisie que le vote sur la résolution relative à l'arrangement. **Si la résolution relative à l'arrangement ne reçoit pas l'approbation requise des actionnaires, l'arrangement ne sera pas réalisé.** Voir les rubriques « L'arrangement — Approbations requises pour la réalisation de l'arrangement » et « L'arrangement — La convention d'arrangement ».

Moment de la réalisation de l'arrangement

Sous réserve du respect de l'ensemble des conditions énoncées dans la convention d'arrangement ou, dans la mesure permise, de la renonciation à l'application de celles-ci, si la résolution relative à l'arrangement reçoit l'approbation requise des actionnaires, la clôture de l'opération devrait avoir lieu le 30 décembre 2019.

Actionnaires habiles à voter

Les actionnaires (y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement) ont le droit de voter à l'assemblée en personne ou par procuration. Le conseil a fixé à la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019 la date de clôture des registres pour établir quels actionnaires ont le droit de recevoir un avis de convocation à l'assemblée et sont habiles à y voter (la « **date de clôture des registres** »). Le quorum à l'assemblée est atteint si au moins deux personnes y assistent et détiennent personnellement ou représentent à titre de fondés de pouvoir au moins 25 % du nombre total de voix rattachées à l'ensemble des actions ordinaires en circulation, y compris les actions ordinaires représentées par des reçus de versement. Seuls les actionnaires dont le nom figure au registre de la Société à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres ont le droit de recevoir l'avis de convocation à l'assemblée et d'y voter. Les droits de vote rattachés aux actions ordinaires détenues par l'entremise d'un intermédiaire, notamment un courtier, y compris un courtier en valeurs mobilières, une banque ou une société de fiducie, seront exercés par le porteur inscrit de celles-ci conformément aux instructions données à l'intermédiaire par le porteur véritable de ces actions ordinaires. Aucun porteur de titres autre qu'un actionnaire n'est habile à voter à l'assemblée.

Principaux porteurs et propriété des titres de la Société

Au 25 octobre 2019, à la connaissance du conseil et des membres de la haute direction de la Société, aucune personne ne détient 10 % ou plus des actions ordinaires émises et en circulation ni n'exerce une emprise sur un tel pourcentage de ces actions.

Vote des actionnaires inscrits

Les instructions suivantes sont à l'intention des actionnaires inscrits seulement. Si vous êtes un actionnaire véritable, veuillez vous reporter à la rubrique « — Vote des actionnaires véritables » ci-après et suivre les instructions de votre intermédiaire sur la manière d'exercer les droits de vote rattachés à vos actions ordinaires.

Vous êtes un actionnaire inscrit si vous détenez un ou plusieurs certificats d'actions immatriculés à votre nom. Si vous êtes un actionnaire inscrit, un formulaire de procuration vous a été envoyé par la poste avec la présente circulaire.

Vote en personne

Les actionnaires inscrits qui assistent à l'assemblée peuvent y voter en personne. Pour vous assurer que votre vote est pris en compte, vous devez remplir et retourner le formulaire de procuration ci-joint dès que possible, même si vous avez l'intention d'assister à l'assemblée. Si vous retournez un formulaire de procuration, vous pourrez quand même assister à l'assemblée et y voter en personne; il vous suffira pour ce faire de donner au scrutateur à l'assemblée l'instruction d'annuler votre procuration.

Vote par procuration

Si vous êtes un actionnaire inscrit et que vous n'avez pas l'intention d'assister à l'assemblée, vous pouvez nommer un fondé de pouvoir pour vous représenter à l'assemblée et y exercer en votre nom les droits de vote rattachés à vos actions au moyen d'une procuration.

Vous devez remplir et retourner le formulaire de procuration ci-joint de la manière indiquée. Le formulaire de procuration doit être signé par vous ou par votre fondé de pouvoir autorisé (l'autorisation doit être donnée par écrit).

Qu'est-ce qu'une procuration?

Une procuration est un document qui autorise une personne à assister à l'assemblée et à y voter pour le compte d'un actionnaire inscrit. Chaque actionnaire inscrit a le droit de nommer comme fondé de pouvoir une personne ou une société, qui n'est pas l'une des personnes désignées par la direction de la Société dans le formulaire de procuration ci-joint, pour assister à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report et y agir en son nom. Si vous êtes un actionnaire inscrit, vous pouvez utiliser le formulaire de procuration ci-joint. Vous pouvez également utiliser tout autre formulaire de procuration permis par la loi.

Comment puis-je nommer un fondé de pouvoir?

Votre fondé de pouvoir est une personne que vous nommez afin qu'elle exerce pour vous les droits de vote rattachés à vos actions ordinaires à l'assemblée. Les personnes dont le nom figure sur le formulaire de procuration ci-joint sont des administrateurs ou des dirigeants de la Société. **Vous avez le droit de nommer une personne (qui peut ne pas être un actionnaire) et qui n'est pas l'une des personnes physiques désignées dans le formulaire de procuration ci-joint pour vous représenter à l'assemblée.** Si vous souhaitez autoriser l'un des administrateurs ou des dirigeants de la Société désignés dans le formulaire de procuration ci-joint à titre de fondé de pouvoir, veuillez ne rien inscrire sur la ligne qui se trouve dans la partie supérieure du verso du formulaire de procuration, car le nom de ceux-ci est déjà imprimé sur le formulaire. Si vous souhaitez autoriser une autre personne à titre de fondé de pouvoir, veuillez inscrire le nom de cette personne dans l'espace prévu à cet effet près de la partie supérieure du verso du formulaire de procuration ci-joint.

La procuration confère au fondé de pouvoir le droit de voter et d'agir par ailleurs en votre nom à l'assemblée et à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report.

Comment un fondé de pouvoir votera-t-il?

Si vous indiquez sur la procuration la façon dont vous voulez voter sur une question en particulier (en cochant « POUR » ou « CONTRE »), votre fondé de pouvoir devra exercer les droits rattachés à vos actions ordinaires conformément à vos instructions.

Si vous NE précisez PAS la façon dont vous voulez voter sur une question en particulier, votre fondé de pouvoir pourra exercer les droits de vote rattachés à vos actions ordinaires de la manière qu'il juge appropriée. Si votre procuration n'indique pas comment voter sur la résolution relative à l'arrangement et que vous avez autorisé un administrateur ou un dirigeant de la Société à agir à titre de fondé de pouvoir, les droits rattachés à vos actions ordinaires seront exercés POUR la résolution relative à l'arrangement.

Si une modification est proposée à l'égard de la résolution relative à l'arrangement, ou si une autre question est dûment soumise à l'assemblée, votre fondé de pouvoir pourra exercer les droits de vote rattachés à vos actions ordinaires de la manière qu'il juge appropriée. En date de la présente circulaire, la direction de la Société n'est au courant d'aucune modification ni d'aucune autre question devant être soumise à l'assemblée.

Quelle est la marche à suivre pour déposer une procuration?

Les actionnaires inscrits peuvent déposer leur procuration de l'une des façons suivantes :

- a) en remplissant, en signant et en datant le formulaire de procuration et en le faisant parvenir à l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de la Société, Computershare, par télécopieur, au 1-866-249-7775 (en Amérique du Nord) ou au 416-263-9524 (à l'extérieur de l'Amérique du Nord) ou par la poste à l'adresse suivante : Computershare, 100 University Avenue, 8th Floor, Toronto (Ontario) M5J 2Y1;

- b) en utilisant un téléphone à clavier pour transmettre leurs instructions de vote en composant un numéro sans frais (les actionnaires inscrits doivent suivre les instructions du système de réponse vocal et se reporter au formulaire de procuration ci-joint pour connaître le numéro sans frais à composer et le numéro d'accès à la procuration);
- c) par Internet, en accédant au site Web de Computershare au www.investorvote.com (les actionnaires inscrits doivent suivre les instructions données sur le site Web de Computershare et se reporter au formulaire de procuration ci-joint pour connaître le numéro d'accès à la procuration).

Dans tous les cas, les actionnaires inscrits doivent s'assurer que leur procuration est reçue au plus tard à 10 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019 (ou, en cas d'ajournement ou de report, au moins 48 heures, sans compter les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'assemblée).

Comment révoquer ma procuration?

L'actionnaire inscrit qui a donné une procuration peut la révoquer : a) en remplissant et en signant une procuration portant une date ultérieure et en la déposant auprès de Computershare, conformément aux instructions indiquées ci-dessus; b) en déposant un document écrit signé par lui ou par son représentant personnel muni d'une autorisation écrite : (i) auprès de Computershare, au plus tard à 10 h (heure de Toronto) le 9 décembre 2019 (ou, en cas d'ajournement ou de report, au moins 24 heures, sans compter les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'assemblée) ou (ii) auprès des scrutateurs à l'assemblée, à l'attention du président de l'assemblée, avant le début de l'assemblée le jour de l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report; c) de toute autre manière permise par la législation.

Vote des actionnaires véritables

Vous êtes un actionnaire véritable (par opposition à un actionnaire inscrit) si vos actions ordinaires sont détenues pour votre compte par un intermédiaire, notamment un courtier, y compris un courtier en valeurs mobilières, une banque ou une société de fiducie. Conformément à la législation en valeurs mobilières, la Société a distribué des exemplaires de l'avis de convocation et de la présente circulaire aux chambres de compensation et aux intermédiaires afin qu'ils soient distribués aux actionnaires véritables. Les intermédiaires sont tenus de transmettre l'avis de convocation et la présente circulaire aux actionnaires véritables, à moins que ces derniers n'aient renoncé à leur droit de les recevoir. En règle générale, les intermédiaires confient à une société, telle que Broadridge Financial Solutions, Inc. (« **Broadridge** »), le soin de remettre ces documents aux actionnaires véritables.

Les porteurs de reçus de versement auront le droit, par l'intermédiaire de Computershare et de la manière prévue dans la convention relative aux reçus de versement, d'exercer les droits de vote rattachés aux actions ordinaires représentées par leurs reçus de versement.

Les actionnaires véritables recevront de la part d'un intermédiaire soit des formulaires d'instructions de vote, soit, ce qui est plus rare, des formulaires de procuration. L'objet de ces formulaires est de permettre aux actionnaires véritables d'indiquer comment doivent être exercés les droits de vote rattachés aux actions ordinaires dont ils sont propriétaires véritables. Les actionnaires véritables doivent respecter la marche à suivre indiquée ci-après, selon le type de formulaire qu'ils reçoivent.

Formulaire d'instructions de vote

Dans la plupart des cas, l'actionnaire véritable recevra, parmi les documents relatifs à l'assemblée, un formulaire d'instructions de vote. Si l'actionnaire véritable ne souhaite pas assister à l'assemblée et y voter en personne (ou désigner une autre personne pour qu'elle assiste à sa place à l'assemblée et y vote en son nom), il peut voter par Internet au www.proxyvote.com ou remplir, signer et retourner le formulaire d'instructions de vote conformément aux directives données dans ce formulaire. Si un actionnaire véritable souhaite assister à l'assemblée et y voter en personne (ou désigner une autre personne pour qu'elle assiste à sa place à l'assemblée et y vote en son nom), il doit remplir, signer et retourner le formulaire d'instructions de vote conformément aux directives données dans ce formulaire.

Formulaires de procuration

Plus rarement, un actionnaire véritable recevra, parmi les documents relatifs à l'assemblée, des formulaires de procuration qui ont déjà été signés par l'intermédiaire (généralement au moyen d'une signature autographiée ou estampillée) et qui indiquent le nombre d'actions ordinaires dont l'actionnaire véritable est propriétaire véritable, mais qui ne sont par ailleurs pas remplis. L'actionnaire véritable qui ne souhaite pas assister à l'assemblée et y voter en personne (ou désigner une autre personne pour y assister et y voter en son nom) doit remplir un formulaire de procuration et le faire parvenir à Computershare, au 100 University Avenue, 8th Floor, Toronto

(Ontario) M5J 2Y1, au plus tard à 10 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019 (ou, en cas d'ajournement ou de report, au moins 48 heures, sans compter les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'assemblée).

Seuls les actionnaires inscrits ou les personnes qu'ils désignent à titre de fondés de pouvoir sont autorisés à voter à l'assemblée. L'actionnaire véritable qui souhaite assister à l'assemblée et y voter en personne (ou désigner une autre personne pour y assister et y voter en son nom) doit biffer les noms des personnes désignées dans la procuration, inscrire son nom (ou celui de l'autre personne désignée) dans l'espace prévu à cet effet et retourner la procuration conformément aux instructions données par l'intermédiaire.

Les actionnaires véritables doivent suivre les instructions de leurs intermédiaires indiquées sur les formulaires qu'ils reçoivent et communiquer sans délai avec leurs intermédiaires s'ils ont besoin d'aide.

Étant donné que nous avons un accès limité aux noms des actionnaires véritables et aux renseignements sur les titres que ceux-ci détiennent, vous devez procéder comme suit pour voter en personne à l'assemblée (ou désigner une autre personne pour qu'elle assiste à votre place à l'assemblée et y vote en votre nom) : a) inscrivez votre nom (ou celui de cette autre personne) dans l'espace prévu à cet effet ou cochez la case appropriée sur la demande d'instructions de vote pour vous nommer vous-même (ou nommer cette autre personne) comme fondé de pouvoir; et b) retournez le document dans l'enveloppe-réponse ou de toute autre manière permise par votre intermédiaire. Aucune autre partie du formulaire ne doit être remplie. Dans certains cas, il se peut que votre intermédiaire vous envoie d'autres documents à remplir pour que vous puissiez (ou que l'autre personne puisse) voter en personne à l'assemblée.

Révocation

Seuls les actionnaires inscrits ont le droit de révoquer leur procuration. Les actionnaires inscrits peuvent révoquer leur procuration à tout moment avant qu'il n'y soit donné suite. Pour ce faire, ils doivent envoyer une déclaration écrite indiquant qu'ils souhaitent révoquer leur procuration. Ils doivent faire parvenir cette déclaration écrite à Computershare, à l'adresse indiquée dans l'avis de convocation ci-joint, au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le jour de l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report ou la remettre au président de l'assemblée avant le début de l'assemblée, le jour de l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report, ou de toute autre manière permise par la législation.

Les actionnaires véritables qui souhaitent modifier leur vote doivent, dans un délai suffisant avant l'assemblée, prendre des arrangements avec leurs intermédiaires respectifs pour que ces derniers modifient leur vote et, au besoin, révoquent leur procuration conformément aux procédures de révocation énoncées dans les présentes.

Ces documents destinés aux porteurs de titres sont envoyés, directement ou indirectement, aux actionnaires inscrits et aux actionnaires véritables. La Société a l'intention de payer les frais engagés par les intermédiaires pour la remise des documents à l'intention des porteurs de titres aux propriétaires véritables opposés.

Report de la date ou de l'heure limite de vote

Le président de l'assemblée peut, à son appréciation et sans préavis, prolonger le délai prévu pour le dépôt des procurations ou renoncer à son application.

Sollicitation de procurations

La direction de la Société, avec l'appui du conseil, vous demande de remplir votre procuration ou votre formulaire d'instructions de vote afin que votre vote puisse être pris en compte à l'assemblée, que vous ayez ou non l'intention d'y assister. La présente sollicitation de votre procuration est faite pour le compte de la direction de la Société.

La sollicitation de procurations devrait se faire principalement par la poste, mais des procurations pourront également être sollicitées en personne ou par téléphone, par télécopieur ou par d'autres moyens électroniques par des employés ou des mandataires de la Société.

L'ARRANGEMENT

Objet et structure de l'arrangement

L'arrangement a pour objet de convertir la Société en fonds de placement immobilier coté en bourse. Si l'arrangement est approuvé, les actionnaires transféreront leurs actions ordinaires au FPI en contrepartie d'un nombre équivalent de parts du FPI et/ou, dans le cas des actionnaires effectuant un choix, à la SEC FCR en contrepartie d'un nombre équivalent de parts échangeables de la SEC. Tous les actionnaires seront traités de manière égale dans le cadre de l'arrangement et aucun actionnaire ne bénéficiera d'avantages uniques aux termes des modalités de l'arrangement.

À la réalisation de l'arrangement, le FPI, indirectement, exploitera toute l'entreprise et exercera la totalité des activités actuellement exercées par la Société, tous les administrateurs de la Société agiront en tant que fiduciaires initiaux du FPI et tous les dirigeants de la Société agiront en tant que dirigeants du FPI.

La conversion en FPI ne modifiera pas le taux des distributions annuelles aux investisseurs. La politique en matière de distributions du FPI demeurera conforme à la politique actuelle en matière de dividendes de la Société. La distribution mensuelle initiale, qui sera versée en janvier 2020 aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2019, sera de 0,0716 \$ par part du FPI, ou de 0,86 \$ par part du FPI sur une base annualisée, ce qui représente le même taux que celui du dividende annuel que verse actuellement la Société sur ses actions ordinaires.

Les mandats et les politiques du FPI relatifs au conseil et aux questions de gouvernance seront essentiellement similaires à ceux de la Société. Pour une description des questions de gouvernance relatives à la Société, voir la rubrique « Nos pratiques de gouvernance » dans la circulaire d'avril 2019, qui est intégrée par renvoi dans la présente circulaire.

Dans le cadre de l'arrangement, le FPI conviendra d'être lié par les modalités de l'acte de fiducie (y compris les actes de fiducie supplémentaires) et des débentures à titre de codébiteur principal, la Société demeurant codébitrice principale, et les sommes payables aux termes de l'acte de fiducie et des débentures seront garanties par toutes les entités garantes pertinentes requises par les modalités de l'acte de fiducie et des débentures. Même si la Société demeurera codébitrice principale aux termes de l'acte de fiducie et des débentures, elle sera libérée de nombreux engagements prévus par l'acte de fiducie, y compris les engagements prévoyant des restrictions en matière de dettes, les engagements relatifs à la couverture des intérêts, au maintien des capitaux propres et aux actifs non grevés, l'obligation de fournir des renseignements financiers aux porteurs des débentures ainsi que les restrictions relatives aux changements de contrôle, aux fusions, aux arrangements, aux regroupements, aux restructurations et aux ventes d'actifs. Ces engagements et toutes les autres obligations prévus dans l'acte de fiducie et les débentures seront pris en charge par le FPI, à titre de codébiteur principal aux termes de ceux-ci. La Société, le FPI et Computershare, à titre de fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, concluront un acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie afin de donner effet à ce qui précède.

Dans le cadre de l'arrangement, chaque option sera échangée contre une option de remplacement, chaque option de remplacement (le nombre total d'options de remplacement sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près) devant comporter le même prix d'exercice et la même date d'acquisition des droits que l'option échangée, après quoi chaque option ainsi échangée sera annulée.

Dans le cadre de l'arrangement, chaque UAD sera échangée contre une UAD de remplacement (le nombre total d'UAD de remplacement sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près), après quoi chaque UAD ainsi échangée sera annulée.

Dans le cadre de l'arrangement, chaque UAI et chaque UAP seront échangées contre une UAI de remplacement et une UAP de remplacement, respectivement, après quoi chacune de ces UAI et de ces UAP ainsi échangées sera annulée.

Dans le cadre de l'arrangement, les actions ordinaires émises et en circulation qui n'auront pas été transférées à la Société seront transférées au FPI (libres et quittes de tout privilège) en échange de parts du FPI émises par le FPI selon le ratio d'échange, et chaque particulier inscrit à titre de personne ayant droit à un nombre actions ordinaires (dont les droits sont acquis ou non) aux termes du PAAE sera inscrit à titre de personne ayant droit au même nombre de parts du FPI (dont les droits sont acquis ou non) aux termes du PAPE.

À la réalisation de l'arrangement, chaque reçu de versement émis et en circulation représentera le droit du porteur de recevoir une part de FPI au moment du paiement du dernier versement aux termes de celui-ci.

Recommandation du conseil

Le conseil a déterminé à l'unanimité que l'arrangement est équitable pour les actionnaires et dans l'intérêt de la Société et des actionnaires. Par conséquent, le conseil a approuvé l'arrangement à l'unanimité et recommande à l'unanimité que les actionnaires votent en faveur de celui-ci.

Le conseil possède une expérience considérable dans le secteur immobilier et, depuis le 12 février 2019, il envisage la possibilité de réaliser une restructuration de la Société pour que celle-ci soit convertie en fonds de placement immobilier et a déclaré que la Société entendait procéder à une telle restructuration. Après avoir examiné, entre autres facteurs, la pertinence des activités prévues de la Société pour un fonds de placement immobilier, les perspectives d'affaires de la Société ainsi que la conjoncture actuelle et les niveaux de négociation des autres fonds de placement immobilier, le conseil a conclu que la conversion de la Société en fonds de placement immobilier pourrait accroître la valeur pour les actionnaires et a approuvé le concept d'une telle conversion.

Lors d'une réunion tenue le 7 octobre 2019, le conseil, à l'unanimité, a :

- déterminé que l'arrangement est dans l'intérêt de la Société;
- résolu de recommander aux actionnaires de voter pour la résolution relative à l'arrangement.

Pour en arriver à sa décision et formuler sa recommandation énoncées ci-dessus, le conseil a tenu compte d'un certain nombre de facteurs, notamment les mécanismes, la structure et le calendrier de mise en œuvre de l'arrangement, la possibilité pour les actionnaires de faire valoir leur dissidence à l'égard de l'arrangement et l'exigence que l'arrangement soit approuvé par les deux tiers des voix exprimées en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir à l'assemblée.

La Société a décidé d'aller de l'avant avec l'arrangement parce que la structure de fiducie qui en découlera aura les effets suivants, qui accroîtront la valeur à long terme pour les actionnaires :

- a) l'élargissement du bassin d'investisseurs et du profil d'investissement de la Société grâce à son inclusion dans divers indices spécifiques aux fonds de placement immobilier, dans des fonds négociés en bourse spécifiques aux fonds de placement immobilier et dans des fonds de placement dédiés aux fonds de placement immobilier;
- b) l'amélioration de la comparabilité de la Société à ses pairs;
- c) l'établissement d'un mécanisme permettant de procurer plus efficacement aux investisseurs les avantages liés à la propriété d'immeubles en milieu urbain qu'offrent les activités de la Société.

Chaque membre du conseil, ainsi que chaque dirigeant de la Société, a l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à toutes les actions ordinaires qu'il détient ou sur lesquelles il exerce une emprise, directement ou indirectement, en faveur de la résolution relative à l'arrangement. En date des présentes, les administrateurs et dirigeants de la Société étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 2 817 970 actions ordinaires au total, représentant environ 1,29 % des actions ordinaires émises et en circulation, ou exerçaient une emprise sur ce nombre d'actions ordinaires.

Motifs de l'arrangement

Dans l'évaluation de l'arrangement, le conseil a consulté la direction de la Société ainsi que les conseillers juridiques et les conseillers financiers dont la Société a retenu les services et a examiné divers facteurs, notamment les facteurs exposés ci-après. Le conseil a fondé sa recommandation sur l'ensemble des renseignements qui lui ont été présentés et qu'il a examinés à la lumière de sa connaissance des activités, de la situation financière et des perspectives de la Société, et après avoir pris en compte l'avis des conseillers financiers et des conseillers juridiques ainsi que les commentaires de la direction.

Le sommaire des renseignements et des facteurs examinés par le conseil énoncé ci-après ne se veut pas exhaustif, mais il inclut un sommaire des principaux renseignements et facteurs pris en compte dans l'examen de l'arrangement. Étant donné la diversité des facteurs et la quantité de renseignements pris en compte dans l'examen de l'arrangement, le conseil n'a pas jugé raisonnablement possible de quantifier chacun des facteurs particuliers qu'il a examinés pour parvenir à ses conclusions et recommandations ou de tenter autrement de leur attribuer une pondération relative, et il ne l'a pas fait.

- les avantages prévus de la conversion de la Société en une structure de FPI, comme il est décrit ci-dessus;

- le fait qu'on ne s'attend pas à ce que la conversion en une structure de FPI ait une incidence sur la stratégie commerciale ou l'équipe de direction de la Société;
- l'attestation d'équité;
- le fait que la résolution relative à l'arrangement doit être approuvée aux deux tiers au moins des voix exprimées par les actionnaires, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, votant à l'assemblée en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir;
- le fait que l'arrangement est assujéti à l'approbation de la Cour, laquelle examinera, entre autres, le caractère équitable et raisonnable de l'arrangement pour les actionnaires;
- le fait que les actionnaires auront le droit de faire valoir leur dissidence et d'exiger le rachat de leurs actions ordinaires à leur juste valeur par l'exercice de droits à la dissidence si l'arrangement est approuvé et réalisé.

Le conseil a également examiné les risques potentiels concernant l'arrangement dans le cadre de ses délibérations, notamment les risques suivants :

- le risque que l'approbation requise des actionnaires ne soit pas obtenue à l'assemblée;
- le risque que l'attention de la direction soit détournée, notamment d'autres occasions stratégiques et de questions touchant l'exploitation, tandis qu'elle poursuit la réalisation de l'arrangement;
- le risque que l'arrangement ne soit pas réalisé malgré les efforts des parties ou que sa réalisation soit indûment retardée, même si l'approbation requise des actionnaires est obtenue, y compris la possibilité que les conditions qui déterminent l'obligation des parties de réaliser l'arrangement ne soient pas remplies et les perturbations que cela pourrait entraîner pour la Société et ses actionnaires;
- le fait que la Société a engagé et continuera d'engager des dépenses et des frais importants liés à l'arrangement, peu importe que celui-ci soit réalisé ou non;
- les questions exposées sous la rubrique « Énoncés prospectifs »;
- les risques exposés sous la rubrique « Facteurs de risque ».

L'exposé qui précède des facteurs examinés par le conseil ne se veut pas exhaustif, mais il inclut les principaux facteurs examinés par le conseil en vue de l'approbation de l'arrangement. Le conseil en est venu à la conclusion que les avantages potentiels qu'il s'attend à ce que la Société et ses actionnaires obtiennent en conséquence de l'arrangement l'emportent sur les facteurs potentiellement négatifs associés à l'arrangement. Par conséquent, le conseil, à l'unanimité, a approuvé l'arrangement.

Attestation d'équité

Dans le cadre de son évaluation de l'arrangement, le conseil a reçu l'attestation d'équité selon laquelle, au 7 octobre 2019, la contrepartie devant être reçue par les actionnaires (autres que les actionnaires dissidents) dans le cadre de l'arrangement est équitable, du point de vue financier, pour eux. L'attestation d'équité n'a été que l'un des nombreux facteurs examinés par le conseil dans l'évaluation de l'arrangement et n'a pas eu un effet déterminant sur l'opinion du conseil à l'égard de l'arrangement. **Le sommaire qui suit de l'attestation d'équité est présenté sous réserve du texte intégral de celle-ci qui est reproduit à l'annexe C de la présente circulaire. Les actionnaires devraient lire l'attestation d'équité en entier.**

Le conseil a retenu les services de Blair Franklin à titre de conseiller financier aux termes d'une lettre de mandat datée du 20 août 2019 (la « **lettre de mandat de Blair Franklin** »). En vertu de la lettre de mandat de Blair Franklin, Blair Franklin a convenu de fournir, entre autres choses, des analyses et des conseils de nature financière et de remettre au conseil une attestation d'équité sur demande.

À la réunion du conseil tenue le 7 octobre 2019, Blair Franklin a présenté verbalement un avis, confirmé par écrit subséquentment dans l'attestation d'équité, selon lequel, à cette date, et sous réserve des hypothèses, des limites et des réserves qui y sont énoncées, la

contrepartie devant être reçue par les actionnaires (autres que les actionnaires dissidents) dans le cadre de l'arrangement est équitable, du point de vue financier, pour eux.

Le texte intégral de l'attestation d'équité, qui décrit entre autres choses les hypothèses posées, les questions examinées, l'information passée en revue et les limites de l'examen entrepris par Blair Franklin dans la préparation de l'attestation d'équité, est reproduit à l'annexe C de la présente circulaire. **L'attestation d'équité a été fournie au conseil en exclusivité en lien avec l'évaluation, par ce dernier, du point de vue financier, de la contrepartie devant être reçue par les actionnaires (autres que les actionnaires dissidents) dans le cadre de l'arrangement, et aucune autre personne ne peut s'y fier. L'attestation d'équité n'est pas, ne se veut pas et ne constitue pas une recommandation sur la manière dont les actionnaires devraient voter à l'égard de la résolution relative à l'arrangement.**

La lettre de mandat de Blair Franklin prévoit le versement à Blair Franklin d'honoraires fixes pour la préparation et la remise de l'attestation d'équité. Les honoraires de Blair Franklin ne sont pas conditionnels à la réalisation de l'arrangement, ni d'aucune autre opération de la Société, non plus qu'aux conclusions de l'attestation. Blair Franklin a aussi le droit d'être remboursée de ses frais raisonnables remboursables et d'être indemnisée par la Société dans certaines circonstances.

Blair Franklin n'a pas fourni de services-conseils financiers ni participé à un financement visant la Société, le FPI ou toute personne ayant un lien avec eux ou tout membre du même groupe qu'eux respectivement, au cours des vingt-quatre derniers mois, autres que les services rendus aux termes de la lettre de mandat de Blair Franklin ou décrits dans l'attestation d'équité. Il n'existe aucun accord, contrat ni engagement entre Blair Franklin et l'une des parties intéressées relativement à une relation d'affaires actuelle ou éventuelle, qui serait importante pour l'attestation d'équité.

Description générale de l'arrangement

La description qui suit de certaines dispositions importantes du plan d'arrangement n'est qu'un résumé, n'est pas exhaustive et est présentée sous réserve du texte intégral du plan d'arrangement, qui est reproduit à l'appendice A de l'annexe D.

En date du 18 octobre 2019, la Société, le FPI, le commandité, la SEC FCR et Newco, filiale de la SEC FCR nouvellement constituée qui fusionnera avec la Société pour constituer FCR Amalco dans le cadre de l'arrangement, ont conclu la convention d'arrangement, qui prévoit la mise en œuvre du plan d'arrangement en vertu de l'article 182 de la LSAO. En règle générale, dans le cadre du plan d'arrangement, les actionnaires deviendront des porteurs de parts (et/ou, dans le cas des actionnaires effectuant un choix, des porteurs de parts échangeables de la SEC émises par la SEC FCR) et cesseront d'être des propriétaires d'actions ordinaires. L'arrangement prendra effet à la date du dépôt, auprès du directeur, de l'ordonnance définitive ainsi que des statuts d'arrangement et des documents connexes dans la forme prescrite par la LSAO.

Aux fins de la réalisation de l'arrangement : (i) la Société a constitué le FPI et souscrit une (1) part de FPI pour une contrepartie symbolique; (ii) le FPI a constitué le commandité en société; (iii) le commandité et le FPI ont constitué la SEC FCR; et (iv) la SEC FCR a constitué Newco. La convention relative à la SEC FCR prévoit les parts de catégorie A de la SEC, qui sont détenues par le FPI, et les parts échangeables de la SEC, qui sont échangeables contre des parts censées être des équivalents des parts du FPI au plan financier.

Le texte qui suit est une description générale de chacun des événements qui seront réputés se produire à la date d'entrée en vigueur, sauf indication contraire expresse, dans l'ordre indiqué ci-après, sans autre mesure ou formalité :

Actionnaires dissidents

- a) les actions ordinaires détenues par des actionnaires dissidents ayant valablement exercé des droits à la dissidence seront réputées transférées à la Société et rachetées par elle (libres et quittes de tout privilège) puis annulées et cesseront d'être en circulation, et les actionnaires dissidents en question n'auront plus, à titre d'actionnaires, d'autres droits que celui de se faire payer la juste valeur de leurs actions ordinaires;

Échange des actions ordinaires

- b) les actions ordinaires émises et en circulation à l'égard desquelles un actionnaire effectuant un choix a valablement choisi de recevoir une part échangeable de la SEC (à l'exception de toute action ordinaire choisie pour être transférée en contrepartie de parts échangeables de la SEC en sus de la quote-part du nombre maximal de parts échangeables de la SEC revenant à l'actionnaire) seront transférées à la SEC FCR (libres et quittes de tout privilège) en contrepartie de parts échangeables de la SEC et des droits

accessoires qui y sont associés, selon le ratio d'échange (ce nombre de parts échangeables de la SEC sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près);

- c) les actions ordinaires émises et en circulation non transférées à la Société ou à la SEC FCR conformément aux paragraphes a) et b) ci-dessus seront transférées au FPI (libres et quittes de tout privilège) en échange de parts du FPI émises par le FPI selon le ratio d'échange, et tout particulier inscrit comme ayant des droits à l'égard d'actions ordinaires (acquis ou non acquis) aux termes du PAAE sera inscrit comme ayant le même nombre de droits à l'égard des parts du FPI (acquis ou non acquis) dans le cadre du PAPE;

Convention de société en commandite

- d) au moment du transfert d'actions ordinaires à la SEC FCR en contrepartie de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires qui y sont associés dont il est question au point b) ci-dessus, l'ancien actionnaire effectuant un choix sera réputé devenir, en tant que commanditaire, partie à la convention relative à la SEC FCR et être lié par cette convention;

Convention d'échange et de soutien

- e) au moment du transfert d'actions ordinaires à la SEC FCR en contrepartie de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires qui y sont associés dont il est question au point b) ci-dessus, l'ancien actionnaire effectuant un choix sera réputé conclure la convention d'échange et de soutien qui interviendra entre le FPI, le commandité, la SEC FCR et chaque propriétaire de parts échangeables de la SEC et cette convention prendra effet;

Débitures

- f) le FPI conviendra d'être lié par les modalités de l'acte de fiducie (y compris les actes de fiducie supplémentaires) et des débiteures à titre de codébiteur principal, la Société demeurant codébitrice principale, et les sommes payables aux termes de l'acte de fiducie et des débiteures seront garanties par toutes les entités garantes pertinentes requises par les modalités de l'acte de fiducie et des débiteures. Même si la Société demeurera codébitrice principale aux termes de l'acte de fiducie et des débiteures, elle sera libérée de nombreux engagements prévus par l'acte de fiducie, y compris les engagements prévoyant des restrictions en matière de dettes, les engagements relatifs à la couverture des intérêts, au maintien des capitaux propres et aux actifs non grevés, l'obligation de fournir des renseignements financiers aux porteurs de débiteures ainsi que les restrictions relatives aux changements de contrôle, aux fusions, aux arrangements, aux regroupements, aux restructurations et aux ventes d'actifs. Ces engagements et toutes les autres obligations prévus dans l'acte de fiducie et les débiteures seront pris en charge par le FPI, à titre de codébiteur principal aux termes de ceux-ci. La Société, le FPI et Computershare, à titre de fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, concluront un acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie afin de donner effet à ce qui précède;

Rachat de la part du FPI initiale

- g) l'unique (1) part du FPI émise initialement par le FPI à la Société sera annulée en contrepartie de la somme de dix dollars (10 \$);

Transfert des actions ordinaires à Newco

- h) le FPI transférera à Newco toutes les actions ordinaires qu'il détient, en contrepartie de ce qui suit : (i) le nombre d'actions privilégiées de Newco indiqué dans l'avis préalable à la clôture, (ii) le billet 1 ne portant pas intérêt du FPI et le billet 2 ne portant pas intérêt du FPI et (iii) le nombre d'actions ordinaires de catégorie A de Newco indiqué dans l'avis préalable à la clôture, qui seront émises au prix de 1,00 \$ par action, dont le prix d'émission global correspondra à l'excédent de la juste valeur marchande des actions ordinaires transférées par le FPI sur la somme du capital global du billet 1 ne portant pas intérêt du FPI et du billet 2 ne portant pas intérêt du FPI et du prix de rachat global des actions privilégiées de Newco émises au FPI;

- i) la SEC FCR transférera à Newco toutes les actions ordinaires qu'elle détient, en contrepartie de ce qui suit : (i) le billet ne portant pas intérêt de la SEC et (ii) le nombre d'actions ordinaires de catégorie B de Newco indiqué dans l'avis préalable à la clôture, qui seront émises au prix de 1,00 \$ par action, dont le prix d'émission global correspondra à l'excédent de la juste valeur marchande des actions ordinaires transférées par la SEC FCR sur le capital global du billet ne portant pas intérêt de la SEC;

Transfert du billet 1 ne portant pas intérêt du FPI à la SEC FCR

- j) le FPI transférera le billet 1 ne portant pas intérêt du FPI à la SEC FCR en contrepartie du nombre de parts de catégorie A de la SEC indiqué dans l'avis préalable à la clôture;

Modification du plan d'attribution d'unités d'actions différées

- k) le plan d'attribution d'unités d'actions différées et chaque UAD seront modifiés de manière à ce que soit supprimé le droit de la Société d'exiger le règlement en espèces d'une UAD;

Mise en œuvre du plan de rémunération fondé sur des titres de capitaux propres

- l) le FPI mettra en œuvre le plan d'attribution d'UAD de remplacement, le plan d'attribution d'UAI de remplacement et le plan d'options de remplacement;

Échange d'options

- m) chaque option sera échangée contre une option de remplacement, chaque option de remplacement (le nombre total d'options de remplacement étant arrondi au nombre entier inférieur le plus près) comportant le même prix d'exercice et la même date d'acquisition des droits que l'option échangée, et chaque option ainsi échangée sera annulée;

Échange d'UAD

- n) chaque UAD sera échangée contre une UAD de remplacement (le nombre total d'UAD de remplacement étant arrondi au nombre entier inférieur le plus près), et chaque UAD ainsi échangée sera annulée;

Échange d'UAI et d'UAP

- o) chaque UAI et chaque UAP sera échangée, selon le cas, contre une UAI de remplacement ou une UAP de remplacement, et chaque UAI et UAP ainsi échangée sera annulée;

Fusion de Newco et de la Société

- p) le capital déclaré des actions ordinaires sera ramené à un dollar (1 \$) au total, sans aucun paiement en espèces ou en biens;
- q) Newco et la Société fusionneront en une seule et même société, FCR Amalco, et cette fusion aura les mêmes effets qu'une fusion effectuée en conformité avec le paragraphe 177(1) de la LSAO, selon les dispositions des statuts d'arrangement, et de telle manière qu'en vertu de la fusion :
 - (i) la dénomination de FCR Amalco sera « First Capital Realty Inc. »;
 - (ii) l'adresse du siège de FCR Amalco sera King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3;
 - (iii) le nombre d'administrateurs de FCR Amalco sera d'au moins un (1) et d'au plus dix (10). À moins que les actionnaires de FCR Amalco ou, s'ils sont autorisés à le faire, les administrateurs de FCR Amalco ne modifient le nombre d'administrateurs de FCR Amalco, celui-ci sera de trois (3);

- (iv) les premiers administrateurs de FCR Amalco seront Adam E. Paul, Kay Brekken et Jordan Robins et ces personnes demeureront en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des actionnaires de FCR Amalco ou jusqu'à ce que leurs remplaçants soient élus ou nommés;
- (v) le capital-actions de FCR Amalco sera composé (A) d'actions ordinaires de catégorie A comportant droit de vote qui sont rachetables au gré du porteur (les « **actions ordinaires de catégorie A de FCR Amalco** »), (B) d'actions ordinaires sans droit de vote de catégorie B qui sont rachetables au gré du porteur (les « **actions ordinaires de catégorie B de FCR Amalco** ») et (C) d'actions privilégiées sans droit de vote rachetables au gré de l'émetteur ou du porteur au prix de 1 000 \$ l'action, assorties de dividendes privilégiés non cumulatifs discrétionnaires au taux indiqué dans l'avis préalable à la clôture (les « **actions privilégiées de FCR Amalco** »);
- (vi) les règlements administratifs de Newco seront ceux de FCR Amalco, avec les adaptations nécessaires;
- (vii) les dispositions de l'article 179 de la LSAO s'appliqueront à la fusion, ce qui entraînera les effets suivants :
 - (A) Newco et la Société cesseront d'exister en tant qu'entités distinctes de FCR Amalco;
 - (B) tous les biens, droits, privilèges et concessions de chacune des sociétés remplacées passeront à FCR Amalco, qui deviendra responsable des contrats, des incapacités et des dettes de ces sociétés et qui assumera toutes leurs responsabilités en matière civile, pénale ou quasi pénale;
 - (C) toute déclaration de culpabilité prononcée contre Newco ou la Société ou toute décision judiciaire ou quasi judiciaire rendue en faveur de Newco ou de la Société ou contre une d'elles est exécutoire par FCR Amalco ou à l'égard de celle-ci;
 - (D) FCR Amalco sera réputée partie demanderesse ou partie défenderesse, selon le cas, dans toute action civile intentée avant l'entrée en vigueur de la fusion par ou contre Newco et la Société;
- (viii) les statuts d'arrangement seront réputés être les statuts de fusion et les statuts constitutifs de FCR Amalco, et le certificat d'arrangement sera réputé être le certificat de fusion et le certificat de constitution de FCR Amalco;
- (ix) dès la réalisation de la fusion :
 - (A) chaque action émise et en circulation du capital de la Société immédiatement avant la fusion sera annulée sans remboursement de capital à l'égard de celle-ci;
 - (B) à l'occasion de la fusion, FCR Amalco n'émettra aucun titre et ne procédera à aucune répartition d'actif;
 - (C) toutes les actions ordinaires de catégorie A de Newco, les actions ordinaires de catégorie B de Newco et les actions privilégiées de Newco deviendront des actions ordinaires de catégorie A de FCR Amalco, des actions ordinaires de catégorie B de FCR Amalco et des actions privilégiées de FCR Amalco respectivement;
- (x) le capital déclaré des actions ordinaires de catégorie A de FCR Amalco, des actions ordinaires de catégorie B de FCR Amalco et des actions privilégiées de FCR Amalco (et le montant du capital versé à leur égard) correspondra au capital déclaré correspondant des actions ordinaires de catégorie A de Newco, des actions ordinaires de catégorie B de Newco et des actions privilégiées de Newco, respectivement, immédiatement avant la fusion.

Il est entendu qu'aucune des étapes qui précèdent ne pourra avoir lieu à moins que toutes ces étapes n'aient lieu.

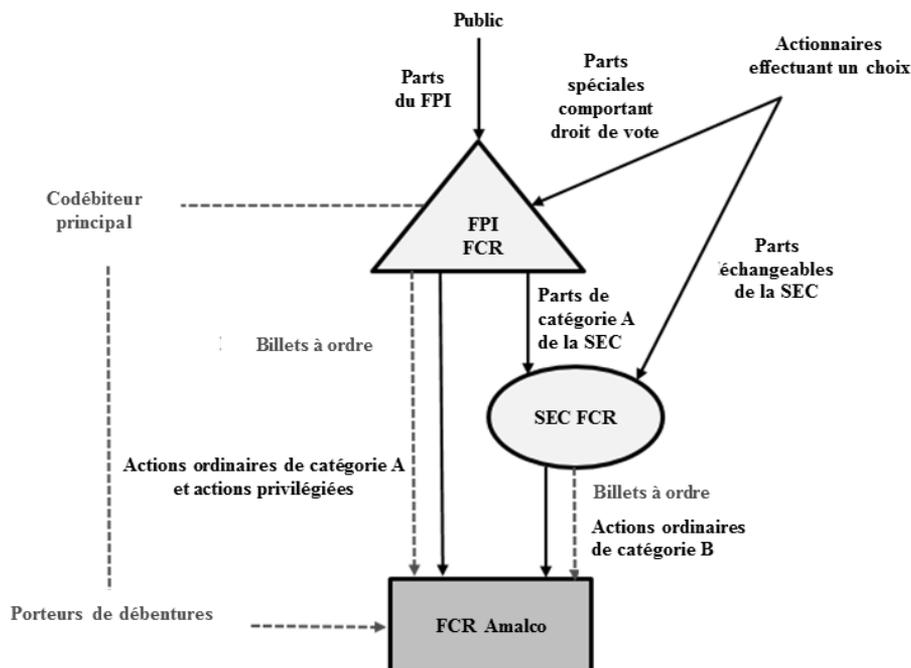
Effets de l'arrangement

Lorsque l'arrangement aura pris effet et immédiatement après la réalisation de celui-ci :

- a) les anciens actionnaires seront collectivement propriétaires de toutes les parts du FPI et de toutes les parts échangeables de la SEC émises et en circulation;
- b) le FPI sera propriétaire de toutes les actions du commandité émises et en circulation;
- c) le FPI sera propriétaire de toutes les parts de catégorie A de la SEC émises et en circulation;
- d) le commandité sera propriétaire de la participation de commandité dans la SEC FCR;
- e) le FPI et la SEC FCR seront ensemble propriétaires de toutes les actions de FCR Amalco émises et en circulation;
- f) le FPI deviendra lié par les modalités de l'acte de fiducie (y compris les actes de fiducie supplémentaires) et des débetures à titre de codébiteur principal, la Société demeurant codébitrice principale, et les sommes payables aux termes de l'acte de fiducie et des débetures seront garanties par toutes les entités garantes pertinentes requises par les modalités de l'acte de fiducie et des débetures. Même si la Société demeurera codébitrice principale aux termes de l'acte de fiducie et des débetures, elle sera libérée de nombreux engagements prévus par l'acte de fiducie, y compris les engagements prévoyant des restrictions en matière de dettes, les engagements relatifs à la couverture des intérêts, au maintien des capitaux propres et aux actifs non grevés, l'obligation de fournir des renseignements financiers aux porteurs des débetures ainsi que les restrictions relatives aux changements de contrôle, aux fusions, aux arrangements, aux regroupements, aux restructurations et aux ventes d'actifs. Ces engagements et toutes les autres obligations prévus dans l'acte de fiducie et les débetures seront pris en charge par le FPI, à titre de codébiteur principal aux termes de ceux-ci. La Société, le FPI et Computershare, à titre de fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, concluront un acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie afin de donner effet à ce qui précède.

Structure après la réalisation de l'arrangement

Le graphique qui suit présente la structure organisationnelle du FPI, y compris toutes les filiales importantes, après la réalisation de l'arrangement.



La convention d'arrangement

La description qui suit n'est qu'un résumé de certaines dispositions importantes de la convention d'arrangement, n'est pas exhaustive et est présentée sous réserve du texte intégral de la convention d'arrangement, qui est reproduite à l'annexe D.

L'arrangement est réalisé en conformité avec la convention d'arrangement. La convention d'arrangement contient des engagements de chacune des parties à celle-ci ainsi que diverses conditions préalables réciproques.

Conditions préalables réciproques

La convention d'arrangement prévoit que les obligations des parties de réaliser l'arrangement sont subordonnées au respect, au plus tard au moment de l'entrée en vigueur, de chacune des conditions préalables suivantes, qui ne peuvent faire l'objet d'une renonciation qu'avec le consentement mutuel de chacune des parties :

- a) la résolution relative à l'arrangement a été approuvée aux deux tiers au moins des voix exprimées par les actionnaires, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, présents ou représentés par fondé de pouvoir à l'assemblée, en conformité avec l'ordonnance provisoire;
- b) l'ordonnance provisoire et l'ordonnance définitive obtenues sont compatibles, sur le plan de la forme et du fond, avec la convention d'arrangement, sont jugées par ailleurs satisfaisantes par les parties quant à la forme et au fond et n'ont pas été infirmées;
- c) les statuts d'arrangement devant être déposés auprès du directeur conformément à la convention d'arrangement, y compris le plan d'arrangement qui y est joint, sont jugés satisfaisants par les parties quant à la forme et au fond;
- d) aucune législation ou procédure en vigueur ne rend la réalisation de l'arrangement illégale ou n'interdit par ailleurs à la Société, au commandité ou au FPI de réaliser l'arrangement;
- e) la TSX a approuvé l'inscription à sa cote des parts du FPI pouvant être émises dans le cadre de l'arrangement, sous réserve du respect des conditions usuelles;
- f) des actionnaires ont exercé des droits à la dissidence à l'égard d'au plus 5 % des actions ordinaires en circulation à l'heure limite;
- g) les parts du FPI pouvant ou devant être émises dans le cadre de l'arrangement seront librement négociables en conformité avec la législation en valeurs mobilières applicable, sauf pour ce qui est des restrictions applicables à la négociation des avoirs détenus par une personne participant au contrôle;
- h) chacun des consentements requis des prêteurs a été obtenu;
- i) moins de 49 % des actionnaires ayant le droit de recevoir des parts du FPI ou des parts échangeables de la SEC sont des non-résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt.

Respect des conditions

Les conditions préalables énoncées dans la convention d'arrangement seront réputées de manière concluante avoir été remplies ou avoir fait l'objet d'une renonciation dès la délivrance du certificat d'arrangement par le directeur.

Obligations de faire ou de ne pas faire

La convention d'arrangement prévoit également diverses obligations de faire ou de ne pas faire incombant aux parties.

Dans la convention d'arrangement, la Société a entre autres convenu de s'acquitter de toutes ses obligations aux termes de la convention d'arrangement, et elle s'est engagée en outre à faire ce qui suit :

- a) demander à la Cour de rendre une ordonnance provisoire et, en collaboration avec le FPI, préparer et déposer une demande d'ordonnance provisoire et s'efforcer avec diligence de l'obtenir;

- b) convoquer et mener l'assemblée en conformité avec l'ordonnance provisoire, les documents constitutifs de la Société et la législation, dès que c'est raisonnablement possible, mais dans tous les cas au plus tard le 24 décembre 2019, et s'abstenir d'ajourner, de reporter ou d'annuler l'assemblée (ou d'en reporter l'ajournement, le report ou l'annulation) sans le consentement écrit préalable du FPI, sauf (i) si un ajournement est requis aux fins du quorum ou (ii) selon les exigences de la législation applicable ou d'une entité gouvernementale;
- c) s'abstenir de modifier la date de clôture des registres servant à déterminer quels actionnaires sont habiles à voter à l'assemblée relativement à l'ajournement ou au report de l'assemblée, sauf si la législation ou la Cour l'exigent;
- d) établir sans délai la circulaire et les documents de sollicitation de procurations ainsi que leurs modifications ou suppléments exigés par l'ordonnance provisoire et la législation applicable et en conformité avec celles-ci;
- e) s'assurer que la circulaire est conforme à tous les égards importants à la législation applicable et qu'elle ne contient pas de déclarations erronées sur un fait important ni n'omet de relater un fait important dont la divulgation est requise ou nécessaire pour éviter que les déclarations qui y sont faites ne soient pas trompeuses, eu égard aux circonstances;
- f) après l'obtention de l'ordonnance provisoire et l'adoption de la résolution relative à l'arrangement, prendre toutes les mesures nécessaires ou souhaitables pour soumettre l'arrangement à la Cour et faire avec diligence des démarches en vue de la présentation d'une demande d'ordonnance définitive conformément à l'article 182 de la LSAO et à l'article 60 de la *Loi sur les fiduciaires*, dès qu'il est raisonnablement possible de le faire après l'adoption de la résolution relative à l'arrangement à l'assemblée;
- g) dans le cadre de toutes les procédures de la Cour relatives à l'obtention de l'ordonnance provisoire et de l'ordonnance définitive,
 - (i) s'efforcer avec diligence d'obtenir l'ordonnance provisoire et l'ordonnance définitive;
 - (ii) s'assurer que tous les documents déposés auprès de la Cour relativement à l'arrangement sont conformes à tous les égards importants aux modalités de la convention d'arrangement et au plan d'arrangement, qui peuvent être modifiés en conformité avec leurs modalités;
 - (iii) s'opposer à toute proposition d'une partie voulant que l'ordonnance définitive contienne des dispositions incompatibles avec la convention d'arrangement;
 - (iv) si, à tout moment après le prononcé de l'ordonnance définitive et avant la date d'entrée en vigueur, la Société est tenue, conformément aux modalités de l'ordonnance définitive ou par la législation, de retourner devant la Cour relativement à l'ordonnance définitive, elle doit se plier à cette exigence;
- h) envoyer les statuts d'arrangement au directeur au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la satisfaction des conditions énoncées à l'article 4 de la convention d'arrangement ou, sauf interdiction, suivant la renonciation à l'application de ces conditions par la partie ou les parties en faveur desquelles ces conditions s'appliquent (à l'exception des conditions qui, de par leur nature, doivent être remplies à la date d'entrée en vigueur, mais sous réserve de la satisfaction de ces conditions ou, sauf interdiction, de la renonciation à l'application de telles conditions par la partie ou les parties en faveur desquelles ces conditions s'appliquent à la date d'entrée en vigueur), à moins que les parties n'aient convenu par écrit d'un autre moment ou d'une autre date.

Dans la convention d'arrangement, la Société et le FPI ont respectivement convenu de faire ce qui suit : (i) déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour obtenir les consentements requis des prêteurs, (ii) demander l'inscription à la cote de la TSX des parts du FPI (y compris les parts du FPI devant être émises à l'occasion en échange de parts échangeables de la SEC et à l'exercice des options de remplacement, des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement) et faire respectivement des efforts raisonnables sur le plan commercial pour faire approuver l'inscription de ces parts à la cote de la TSX, sous réserve des conditions usuelles, et (iii) coopérer à la présentation de la demande d'inscription à la cote de la TSX des parts du FPI (y compris les parts du FPI devant être émises à l'occasion à l'échange de parts échangeables de la SEC et à l'exercice des options de remplacement, des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement).

Dans la convention d'arrangement, le FPI a convenu, entre autres, de s'acquitter de toutes ses obligations aux termes de la convention d'arrangement et de prendre toutes les autres mesures nécessaires pour réaliser les opérations prévues par la convention d'arrangement, y compris un certain nombre de mesures précises ayant trait aux inscriptions et aux dépôts, à l'obtention des consentements, des renoncements, des autorisations et des approbations, ainsi qu'à l'émission des parts du FPI, et à donner effet à ces opérations.

Procédure pour la prise d'effet de l'arrangement

L'arrangement doit être réalisé en conformité avec l'article 182 de la LSAO. Les étapes procédurales suivantes doivent être suivies pour que l'arrangement prenne effet :

- d) la résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par les actionnaires à l'assemblée, comme il est décrit dans les présentes;
- e) l'arrangement doit être approuvé par la Cour conformément à l'ordonnance définitive;
- f) toutes les conditions préalables à l'arrangement, y compris celles qui sont énoncées dans la convention d'arrangement, doivent être respectées ou faire l'objet d'une renonciation par les parties concernées;
- g) les statuts d'arrangement et les documents connexes dans la forme prescrite par la LSAO, ainsi qu'une copie de l'ordonnance définitive et du plan d'arrangement, doivent être déposés auprès du directeur;
- h) le certificat d'arrangement doit être délivré par le directeur.

Approbatons requises pour la réalisation de l'arrangement

Approbaton des actionnaires

À l'assemblée, les actionnaires seront priés d'examiner la résolution relative à l'arrangement, dont le texte intégral est reproduit à l'Annexe B, et de voter sur cette résolution.

Aux termes de l'ordonnance provisoire, la résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par le vote affirmatif des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, présents en personne ou représentés par un fondé de pouvoir à l'assemblée qui détiennent au total au moins 25 % des actions ordinaires conférant le droit de voter.

Approbaton de la Cour

La Société a demandé et obtenu l'ordonnance provisoire, qui prévoit la convocation et la tenue de l'assemblée et d'autres questions de procédure. L'ordonnance provisoire est reproduite à l'Annexe E. Sous réserve des modalités de la convention d'arrangement et du respect des conditions préalables énoncées dans celle-ci ou de la renonciation à ces conditions préalables, si la résolution relative à l'arrangement est approuvée par les actionnaires à l'assemblée de la manière prévue par l'ordonnance provisoire, la Société demandera à la Cour qu'elle rende l'ordonnance définitive.

Comme il est indiqué dans l'ordonnance provisoire, l'audience relative à l'ordonnance définitive devrait se tenir devant la Cour à 10 h (heure de Toronto) le 16 décembre 2019 ou dès que les conseillers juridiques pourront être entendus après ce moment. À l'audience, tout actionnaire ou toute autre personne intéressée qui souhaite comparaître ou être représenté à l'audience ou y présenter des éléments de preuve ou des arguments peut le faire, pourvu qu'il dépose devant la Cour et signifie à la Société, au plus tard trois jours avant l'audience, un avis de comparution, accompagné de toute preuve ou de tout document qu'il entend soumettre à la Cour, dans lequel sont indiquées son adresse de signification par courrier ordinaire et son intention d'appuyer ou de contester la demande ou de présenter ses observations. L'avis doit être signifié aux conseillers juridiques de la Société, Torys LLP, au 79 Wellington Street West, 30th Floor, Box 270, Toronto (Ontario) M5K 1N2, à l'attention de Andrew Gray.

La LSAO confère un large pouvoir discrétionnaire à la Cour relativement aux ordonnances que celle-ci peut rendre à l'égard d'un arrangement, et la Cour examinera notamment le caractère équitable de l'arrangement pour les actionnaires (et toute autre partie comme la Cour le juge approprié). La Cour peut approuver l'arrangement dans sa version proposée ou dans une version modifiée suivant ses directives. Toutefois, l'arrangement est assujéti à la condition que l'ordonnance définitive soit satisfaisante quant à la forme et au fond pour chacune des parties.

Approbation de la bourse et demande d'ordonnance

Les actions ordinaires sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR ». Le 7 octobre 2019, dernier jour de bourse avant l'annonce de l'arrangement, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 22,55 \$ l'action ordinaire. L'arrangement est conditionnel à l'acceptation finale de la TSX et à l'approbation de l'inscription à sa cote des parts du FPI pouvant être émises dans le cadre de l'arrangement (y compris les parts du FPI devant être émises à l'échange des parts échangeables de la SEC et à l'exercice ou au rachat des options de remplacement, des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement). La TSX a accepté l'arrangement, à la condition que la Société remplisse toutes les exigences de la TSX. La réalisation de l'arrangement est assujettie à la condition que la Société et le FPI remplissent toutes les exigences de la TSX. Après la réalisation de l'arrangement, les actions ordinaires seront radiées de la cote de la TSX. La Société a demandé aux autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières compétentes une ordonnance aux termes de laquelle elle cessera d'être un émetteur assujéti dans chaque territoire du Canada à la réalisation de l'arrangement et les actions ordinaires seront radiées de la cote de la TSX.

Réalisation de l'arrangement

Si l'ordonnance définitive est obtenue le 16 décembre 2019, qu'elle est jugée satisfaisante quant à la forme et au fond par chaque partie à la convention d'arrangement et que toutes les autres conditions précisées sont remplies ou font l'objet d'une renonciation, la Société prévoit que la date d'entrée en vigueur sera vers le 30 décembre 2019 ou dès que possible par la suite.

Droits à la dissidence

Le texte qui suit n'est qu'un résumé des droits à la dissidence prévus dans le plan d'arrangement et l'ordonnance provisoire, qui sont techniques et complexes. Il est recommandé aux actionnaires inscrits qui souhaitent se prévaloir de droits à la dissidence en vertu de ces dispositions de consulter leurs conseillers juridiques, car le défaut de respecter rigoureusement le plan d'arrangement pourrait porter atteinte à leurs droits à la dissidence.

L'ordonnance provisoire accorde expressément aux actionnaires inscrits le droit de faire valoir leur dissidence à l'égard de la résolution relative à l'arrangement. Tout actionnaire dissident à la date de clôture des registres aura le droit, si l'arrangement prend effet, de faire racheter les actions ordinaires qu'il détient et de se faire verser par la Société la juste valeur de ces actions ordinaires établie à la fermeture des bureaux le jour précédant l'approbation et l'adoption de la résolution relative à l'arrangement à l'assemblée, et les actionnaires dissidents cesseront d'avoir tout autre droit relatif à ces actions ordinaires. Ces actionnaires dissidents n'auront droit à aucun autre paiement ni à aucune autre contrepartie.

Sans que soit limitée la portée générale des autres dispositions de la présente circulaire, au moment de l'entrée en vigueur, et malgré toute disposition de l'article 185 de la LSAO, tout actionnaire dissident sera réputé avoir transféré et cédé directement à la Société, aux fins de rachat, chacune des actions ordinaires qu'il détient (libres et quittes de tout privilège) et cessera d'en être le porteur et d'avoir des droits à titre de porteur ou d'ancien porteur de ces actions ordinaires, sauf celui de s'en faire verser la juste valeur par la Société. En aucun cas, la Société ou toute autre personne n'est tenue de reconnaître un porteur d'actions ordinaires qui exerce des droits à la dissidence à titre de porteur d'actions ordinaires après le moment de l'entrée en vigueur. Si l'arrangement n'est pas mis en œuvre pour quelque motif que ce soit, les actionnaires dissidents n'auront pas le droit de se faire verser la juste valeur de leurs actions ordinaires aux termes des droits à la dissidence, et leurs actions ordinaires ne seront pas réputées avoir été rachetées par la Société.

Les actionnaires inscrits qui souhaitent exercer leurs droits à la dissidence à l'égard de l'arrangement doivent remettre un avis de dissidence au chef de la direction de la Société, a/s de Torys LLP, 79 Wellington Street West, 30th Floor, Box 270, Toronto (Ontario) M5K 1N2, à l'attention de Andrew Gray, au plus tard à 16 h 30 (heure de Toronto) le jour ouvrable précédant l'assemblée (ou, si l'assemblée est ajournée ou reportée, le jour ouvrable précédant la date de sa reprise). La procédure établie dans l'ordonnance provisoire et le plan d'arrangement doit être strictement respectée afin que les actionnaires puissent valablement faire valoir leur dissidence, faute de quoi les droits à la dissidence pourraient être perdus. Par conséquent, tout actionnaire qui souhaite exercer ses droits à la dissidence devrait lire attentivement et respecter rigoureusement les dispositions du plan d'arrangement et de l'ordonnance provisoire, de même que consulter ses conseillers juridiques.

L'actionnaire ne perd pas son droit de voter à l'assemblée s'il dépose un avis de dissidence; toutefois, l'actionnaire qui a remis un avis de dissidence et qui vote en faveur de la résolution relative à l'arrangement ne sera plus considéré comme un actionnaire dissident à l'égard des actions ordinaires dont les droits de vote ont été exercés en faveur de cette résolution. Si cet actionnaire dissident vote en faveur de la résolution relative à l'arrangement à l'égard d'une partie des actions ordinaires qu'il détient à titre d'intermédiaire pour le compte d'un propriétaire véritable, ce vote sera réputé s'appliquer à la totalité des actions ordinaires détenues au nom de ce propriétaire véritable. Un vote contre la résolution relative à l'arrangement ne constituera pas un avis de dissidence. La révocation d'une procuration ne constituera pas non plus un avis de dissidence.

Les personnes qui sont propriétaires véritables d'actions ordinaires inscrites au nom d'un courtier, d'un courtier en valeurs mobilières ou d'un autre intermédiaire et qui souhaitent faire valoir leur dissidence devraient savoir que seuls les porteurs d'actions ordinaires inscrits sont habilités à faire valoir leur dissidence. Par conséquent, le propriétaire véritable d'actions ordinaires qui souhaite exercer son droit à la dissidence doit prendre des arrangements pour que le porteur inscrit de ses actions ordinaires fasse valoir sa dissidence pour son compte.

À moins que les parties n'y renoncent par consentement réciproque, l'arrangement ne pourra être mis en œuvre si les porteurs de plus de 5 % des actions ordinaires en circulation ont exercé valablement leurs droits à la dissidence. Voir la rubrique « La convention d'arrangement — Conditions préalables réciproques ».

Choix de recevoir des parts échangeables de la SEC

Le choix de recevoir des parts échangeables de la SEC n'est pas offert à tous les actionnaires. Les actionnaires (autres que les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents) peuvent choisir, sous réserve des restrictions décrites ci-après et conformément aux limites prévues par la Loi de l'impôt, de recevoir des parts échangeables de la SEC en contrepartie de la totalité ou d'une partie de leurs actions ordinaires. Un « actionnaire exclu » s'entend d'un actionnaire a) qui n'est pas une « société canadienne imposable » aux termes de la Loi de l'impôt; b) qui acquerrait des parts échangeables de la SEC à titre d'« abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; ou c) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt. Par exemple, un actionnaire qui est un particulier est un actionnaire exclu et, par conséquent, ne peut échanger ses actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC. Les actionnaires qui sont admis à choisir de recevoir des parts échangeables de la SEC pourraient avoir le droit d'obtenir un report de l'impôt partiel ou total au moment où ils transféreront leurs actions ordinaires. Les actionnaires qui sont admis à choisir de recevoir des parts échangeables de la SEC et qui envisagent de faire un tel choix devraient consulter leurs propres conseillers juridiques et conseillers en fiscalité au sujet des incidences juridiques et fiscales associées à ce choix ainsi qu'à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts échangeables de la SEC. De plus, les parts échangeables de la SEC seront assujetties à d'autres restrictions et limitations, y compris : (i) des restrictions applicables à la transférabilité; et (ii) des restrictions applicables à l'exercice des droits d'échange connexes. En particulier, les parts échangeables de la SEC ne seront pas transférables (sauf dans le cadre d'un échange contre des parts du FPI), sauf avec le consentement du conseil d'administration du commandité et dans d'autres circonstances limitées. Par conséquent, les parts échangeables de la SEC seront beaucoup moins liquides que les parts du FPI. Les parts échangeables de la SEC ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs ni à un système de cotation. Les porteurs de parts échangeables de la SEC recevront également des parts spéciales comportant droit de vote qui leur conféreront chacune une voix aux assemblées des porteurs de parts habilités à voter. De plus, sous réserve du respect des conditions énoncées dans la Loi de l'impôt, les parts échangeables de la SEC en circulation le 29 décembre 2023 seront automatiquement échangées contre des parts du FPI, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du FPI en vertu de la Loi de l'impôt ou ne cause ou ne crée un risque important que le FPI soit assujetti à l'impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt.

Si le nombre total de parts échangeables de la SEC qui devraient être remises dans le cadre de l'arrangement selon les choix reçus est supérieur au nombre maximal de parts échangeables de la SEC, les parts échangeables de la SEC seront attribuées au prorata du nombre d'actions ordinaires valablement choisies par chaque actionnaire pour être échangées contre des parts échangeables de la SEC. Toutes les actions ordinaires qui n'auront pas été transférées à la SEC FCR en contrepartie de parts échangeables de la SEC lui seront transférées en contrepartie de parts du FPI. Aucune fraction de part du FPI ou de part échangeable de la SEC ne sera émise et le nombre de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC émises, selon le cas, sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près.

Dans le cas des actionnaires (autres que les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents) qui choisissent en bonne et due forme de recevoir des parts échangeables de la SEC, le commandité, au nom de tous les associés de la SEC FCR, fera des choix fiscaux conjoints avec ces actionnaires en vertu du paragraphe 97(2) de la Loi de l'impôt (et des dispositions analogues des lois fiscales provinciales ou territoriales applicables) relativement aux dispositions d'actions ordinaires par ces actionnaires en faveur de la SEC FCR dans le cadre de l'arrangement. Pour faire un choix, les actionnaires effectuant un choix doivent remettre à la SEC FCR deux copies du formulaire de choix fiscal qu'ils auront dûment signé (et du formulaire correspondant exigé en vertu de toute loi fiscale provinciale ou territoriale applicable) avant l'heure limite. Par la suite, les formulaires de choix fiscal seront signés par la SEC FCR et une copie sera envoyée par la poste à ces anciens actionnaires aux fins de dépôt auprès de l'ARC (ou des autorités fiscales provinciales ou territoriales compétentes, selon le cas). La SEC FCR et le commandité ne conviennent de signer que les formulaires de choix fiscal dûment remplis et de les envoyer par la poste (dans les 30 jours suivant la date d'entrée en vigueur) à l'actionnaire effectuant un choix qui est concerné. Toutefois, la Société, le FPI, la SEC FCR, Newco, FCR Amalco et le commandité n'encourent, envers l'actionnaire effectuant un choix, aucune responsabilité quant au fait de remplir ou de déposer en bonne et due forme un formulaire de choix fiscal ou quant aux incidences fiscales qui en découlent, et les actionnaires effectuant un choix seront les seuls responsables du paiement des impôts, des intérêts, des frais, des dommages ou des pénalités pour production tardive qui pourraient être exigés si un ancien actionnaire fait défaut de remplir ou de déposer en bonne et due forme un formulaire de choix fiscal en la

forme, de la manière et dans le délai prévus par les lois fiscales pertinentes. Les actionnaires effectuant un choix assument l'entière responsabilité des formulaires de choix provinciaux ou territoriaux applicables qui pourraient également devoir être déposés .

Pour que l'ARC accepte un formulaire de choix fiscal sans qu'une pénalité pour production tardive ne soit payée par un actionnaire effectuant un choix, elle doit avoir reçu ce formulaire, dûment rempli et signé par l'actionnaire effectuant un choix et par la SEC FCR, au plus tard à la plus rapprochée des dates d'échéance pour la production d'une déclaration de revenus par tout associé de la SEC FCR (y compris le FPI) ou par l'actionnaire effectuant un choix pour l'année d'imposition qui inclut la date d'entrée en vigueur. Étant donné que l'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile, la date d'échéance pour la production du formulaire de choix fiscal sera le 30 mars 2020, pourvu que la date d'entrée en vigueur tombe en 2019.

Les renseignements concernant les choix fiscaux applicables sont inclus dans la trousse de choix fiscal qui sera affichée sur le site Web de la Société au www.fcr.ca/taxelection.

Les parts échangeables de la SEC sont censées être, autant que possible, l'équivalent économique des parts du FPI et seront échangeables contre celles-ci. Toutefois, la caractérisation des distributions versées sur les parts échangeables de la SEC à des fins fiscales pourrait différer de celle des distributions versées sur les parts du FPI, et les parts échangeables de la SEC ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs ni à un système de cotation. Les actionnaires exclus n'auront que le droit de recevoir des parts du FPI en échange de leurs actions ordinaires. Les parts spéciales comportant droit de vote conféreront chacune une voix aux assemblées des porteurs de parts et ne conféreront aucune participation financière dans le FPI. En particulier, les porteurs de parts spéciales comportant droit de vote n'auront droit à aucune distribution de revenu ou de capital du FPI et n'auront aucun intérêt légal ou bénéficiaire dans les actifs du FPI.

Les actionnaires qui : (i) ne déposent pas valablement auprès du dépositaire une lettre d'envoi dûment remplie au plus tard à l'heure limite; ou (ii) ne respectent pas entièrement les exigences de la lettre d'envoi et les instructions qu'elle contient à l'égard du choix de recevoir des parts échangeables de la SEC, seront réputés avoir choisi de recevoir uniquement des parts du FPI pour leurs actions ordinaires. Une copie de la lettre d'envoi est jointe à la présente circulaire, le cas échéant. Aucune part échangeable de la SEC ne sera émise à un actionnaire exclu.

Les actionnaires qui sont des actionnaires exclus ne seront pas autorisés à choisir de recevoir des parts échangeables de la SEC pour leurs actions ordinaires et, par conséquent, de devenir des commanditaires de la SEC FCR. Les actionnaires qui choisissent de recevoir des parts échangeables de la SEC seront tenus de fournir une déclaration et une garantie dans la lettre d'envoi selon lesquelles ils ne sont pas des actionnaires exclus. S'il est établi qu'un actionnaire effectuant un choix était en fait un actionnaire exclu au moment d'une prétendue émission de parts échangeables de la SEC, l'émission de ces parts échangeables de la SEC (et des droits accessoires qui y sont associés) sera annulée et réputée nulle *ab initio* de sorte que l'actionnaire sera considéré comme n'ayant jamais reçu ces parts échangeables de la SEC (et ces droits accessoires) et comme ayant reçu uniquement le nombre applicable de parts du FPI. Dans de telles circonstances, l'actionnaire se verra émettre le nombre de parts du FPI applicable.

La convention relative à la SEC FCR renferme également des dispositions empêchant un porteur de parts échangeables de la SEC qui devient par la suite un actionnaire exclu de continuer à détenir ces parts.

Les porteurs de parts échangeables de la SEC auront le droit d'échanger celles-ci contre des parts du FPI conformément à la convention d'échange et de soutien et à la convention relative à la SEC FCR. Le porteur de parts échangeables de la SEC qui souhaite effectuer un tel échange sera tenu, entre autres, de remettre un avis en ce sens au FPI et à la SEC FCR indiquant la date d'échange souhaitée, laquelle doit être un jour ouvrable et ne doit pas tomber moins de trois jours ouvrables ni plus de 10 jours ouvrables après la date à laquelle le FPI et la SEC FCR reçoivent cet avis. La détention de parts échangeables de la SEC entraîne d'autres conséquences qui diffèrent de celles qui découlent de la détention de parts du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Convention d'échange et de soutien

Au moment de l'entrée en vigueur, le FPI, la SEC FCR, le commandité et toute autre personne qui détient des parts échangeables de la SEC concluront la convention d'échange et de soutien, aux termes de laquelle le FPI conviendra avec la SEC FCR et les porteurs de parts échangeables de la SEC de notamment émettre des parts du FPI à l'échange de parts échangeables de la SEC conformément à leurs modalités. Lors de l'échange, le nombre correspondant de parts spéciales comportant droit de vote sera automatiquement annulé.

Un porteur de parts échangeables de la SEC n'aura que la possibilité d'entamer la procédure d'échange en vertu du « droit d'échange » à tout moment (sous réserve des modalités et des conditions des parts échangeables de la SEC) pourvu que chacune des conditions suivantes ait été remplie :

- a) l'échange n'empêcherait pas le FPI d'être admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » aux termes de la Loi de l'impôt ou ne représente pas un risque important pour le maintien de ce statut du FPI, et ne représente ni ne crée un risque important d'assujettir le FPI à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt;
- b) le FPI est légalement habilité à émettre les parts du FPI dans le cadre de l'exercice du droit d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts du FPI à l'exercice du droit d'échange respecte toutes les exigences applicables de la législation en valeurs mobilières et des bourses de valeurs au moment de l'échange;
- d) l'échange a lieu au plus tard le 29 décembre 2023 conformément aux modalités des parts échangeables de la SEC.

La convention d'échange et de soutien confèrera également au FPI le droit d'obliger les porteurs de la totalité, et pas moins de la totalité, des parts échangeables de la SEC à échanger leurs parts échangeables de la SEC contre des parts du FPI si l'une des opérations suivantes se produit ou est sur le point de se produire, soit une fusion, un arrangement, une offre publique d'achat, le transfert ou la vente d'un nombre important de parts du FPI, de droits ou d'autres titres du FPI ou de participations dans ceux-ci, ou la vente de totalité ou de la quasi-totalité de l'actif du FPI, ou une opération similaire visant le FPI ou une filiale du FPI ou une proposition de faire l'une ou l'autre des opérations précitées (autre qu'une opération visant une ou plusieurs de ces entités aux termes de laquelle la totalité de l'actif de cette entité ou de ces entités est transférée au FPI ou à une autre filiale en propriété exclusive directe ou indirecte du FPI) et que le conseil des fiduciaires détermine qu'il n'est pas raisonnablement possible de reproduire l'ensemble des modalités et des conditions des parts échangeables de la SEC dans le cadre d'une telle opération et que l'échange de la totalité, et pas moins de la totalité, des parts échangeables de la SEC en circulation est nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération en conformité avec ses modalités; il est toutefois entendu que, dans le cas d'une offre publique d'achat, pas moins de 66% % des parts du FPI (calculé après dilution, conversion et échange) doivent avoir été valablement déposées en réponse à cette offre et que leur dépôt ne doit pas avoir été révoqué à l'expiration de celle-ci.

La convention d'échange et de soutien confèrera également au commandité le droit d'obliger tout porteur de parts échangeables de la SEC, qui projette de devenir un actionnaire exclu ou qui ne fournit pas de preuve satisfaisante qu'il n'est pas un actionnaire exclu, à échanger ses parts échangeables de la SEC contre des parts du FPI; toutefois, si, en raison d'un tel échange, le nombre de porteurs non-résidents du FPI devait excéder le nombre permis par la déclaration de fiducie, le conseil des fiduciaires exercera simultanément le droit que lui confère la déclaration de fiducie d'exiger que certains porteurs vendent la totalité ou une partie de ces parts du FPI. Voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du FPI — Restrictions sur la propriété de parts du FPI par des non-résidents ».

La convention d'échange et de soutien prévoira également l'échange automatique de parts échangeables de la SEC contre des parts du FPI en cas de liquidation ou de dissolution du FPI. De plus, sous réserve du respect des conditions énoncées dans la Loi de l'impôt, les parts échangeables de la SEC en circulation au 29 décembre 2023 seront automatiquement échangées contre des parts du FPI, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du FPI en vertu de la Loi de l'impôt ou ne cause ou ne crée un risque important que le FPI soit assujéti à l'impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt.

Procédure d'échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC

Les actionnaires (autres que les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents) doivent remplir en bonne et due forme (i) une lettre d'envoi et la retourner au dépositaire au plus tard à l'heure limite, accompagnée du ou des certificats représentant leurs actions ordinaires, au bureau indiqué dans la lettre d'envoi, et (ii) deux copies du formulaire de choix fiscal (et de tout formulaire correspondant exigé en vertu de toute loi fiscale provinciale ou territoriale applicable), s'ils choisissent de transférer la totalité ou une partie de leurs actions ordinaires à la SEC FCR en échange de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires aux termes de l'arrangement. Si : (i) l'actionnaire ne fait pas le choix de transférer des actions ordinaires à la SEC FCR en échange de parts échangeables de la SEC; (ii) le choix n'est pas fait en bonne et due forme; (iii) la lettre d'envoi ou le ou les certificats représentant les actions ordinaires (s'il y a lieu) sont reçus après l'heure limite; ou (iv) l'actionnaire est un actionnaire exclu, cet actionnaire sera réputé avec choisi de transférer chacune de ses actions ordinaires au FPI en échange de parts du FPI. Une copie de la lettre d'envoi est jointe à la présente circulaire.

L'envoi par la poste d'un certificat représentant des actions ordinaires et de la lettre d'envoi connexe est aux risques de l'actionnaire. Si ces documents sont expédiés par la poste, il est recommandé de les envoyer par courrier recommandé, avec demande de récépissé, dûment assuré.

Peu importe qu'ils expédient ou non les certificats représentant leurs actions ordinaires, dès la réalisation de l'arrangement à la date d'entrée en vigueur, les actionnaires cesseront d'être actionnaires à la date d'entrée en vigueur et n'auront que le droit de recevoir la contrepartie à laquelle ils ont droit aux termes du plan d'arrangement ou, dans le cas des actionnaires qui exercent en bonne et due forme leurs droits à la dissidence, le droit de recevoir la « juste valeur » de leurs actions ordinaires en conformité avec la procédure de dissidence. Voir la rubrique « — Droits à la dissidence ».

Des certificats représentant le nombre approprié de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC, selon le cas, devant être émises à un ancien porteur d'actions ordinaires qui s'est conformé à la procédure exposée ci-dessus seront, aussitôt que possible après la date d'entrée en vigueur, (i) expédiés au porteur, à l'adresse indiquée dans la lettre d'envoi, par courrier de première classe, dûment affranchi, ou (ii) mis à la disposition du porteur aux bureaux principaux du dépositaire à Toronto, en Ontario, aux fins de cueillette, si le porteur en a fait la demande dans la lettre d'envoi.

Le porteur inscrit d'un certificat d'actions ordinaires détruit, perdu ou égaré doit immédiatement communiquer avec Computershare au 514-982-7555 ou au 1-800-564-6253, afin d'obtenir un certificat de remplacement après avoir satisfait aux exigences imposées par la Société ou par Computershare à cet égard.

Les actionnaires doivent remplir et signer la lettre d'envoi et la retourner, accompagnée des certificats d'actions ordinaires, le cas échéant, au dépositaire, à son bureau principal à Toronto, en Ontario, aussitôt que possible et, dans tous les cas, avant l'heure limite.

Les actionnaires exclus et les actionnaires dissidents ne peuvent choisir de recevoir des parts échangeables de la SEC.

Traitement des options

À la date de clôture des registres, il y a en cours des options permettant d'acheter 5 664 935 actions ordinaires au total. Ces options sont détenues par les administrateurs, les dirigeants et certains autres participants au plan d'options sur actions. Le conseil a déterminé, en conformité avec le plan d'options sur actions, que les options devraient être échangées contre des options de remplacement d'une manière (i) qui est conforme aux dispositions du plan d'options sur actions; et (ii) qui, dans toute la mesure possible, préserve l'avantage financier pour les titulaires d'options sans modifier le traitement de cet avantage aux termes de la Loi de l'impôt.

Dans le cadre de l'arrangement, chaque option sera échangée contre une option de remplacement (le nombre total d'options de remplacement étant arrondi au nombre entier inférieur le plus près), qui comportera le même prix d'exercice et la même date d'acquisition des droits que l'option échangée, et chaque option ainsi échangée sera annulée.

Voir la rubrique « — Description générale de l'arrangement ».

Traitement des UAD, des UAI et des UAP

À la date de clôture des registres, il y a en cours des UAD pouvant être exercées pour acquérir 321 022 actions ordinaires au total, des UAI pouvant être exercées pour acquérir 250 243 actions ordinaires au total et des UAP pouvant être exercées pour acquérir 414 157 actions ordinaires au total. Les UAD sont détenues par certains administrateurs de la Société. Le conseil a déterminé, en conformité avec le plan d'attribution d'UAD et le plan d'attribution d'UAI, selon le cas, que les UAD, les UAI et les UAP devraient être échangées contre des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement, selon le cas, d'une manière qui est conforme aux dispositions du plan d'attribution d'UAD ou du plan d'attribution d'UAI, selon le cas.

Dans le cadre de l'arrangement, (i) chaque UAD sera échangée contre une UAD de remplacement (le nombre total d'UAD de remplacement étant arrondi au nombre entier inférieur le plus près), et chaque UAD ainsi échangée sera annulée et (ii) chaque UAI et chaque UAP seront échangées contre une UAI de remplacement et une UAP de remplacement, respectivement, et chaque UAI et chaque UAP ainsi échangées seront annulées.

Les UAD de remplacement, les UAI de remplacement et les UAP de remplacement comporteront les mêmes modalités et conditions que celles des UAD, des UAI et des UAP contre lesquelles elles auront été échangées et seront régies par les modalités du plan d'attribution d'UAD de remplacement ou du plan d'attribution d'UAI de remplacement, selon le cas.

Inscription en bourse

L'arrangement est subordonné à l'acceptation finale de la TSX et à l'approbation de l'inscription à sa cote des parts du FPI pouvant être émises dans le cadre de l'arrangement (y compris les parts du FPI devant être émises à l'échange des parts échangeables de la SEC et à l'exercice ou au rachat des options de remplacement, des UAD de remplacement, des UAI de remplacement et des UAP de remplacement). La TSX a accepté l'arrangement, à la condition que la Société remplisse toutes les exigences de la TSX. La réalisation de l'arrangement est subordonnée à l'obligation pour la Société et le FPI de remplir toutes les exigences de la TSX. Les parts du FPI

devraient être inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR.UN ». Les reçus de versement continueront d'être inscrits à la cote de la TSX sous le symbole « FCR.IR ».

Questions relatives à la législation en valeurs mobilières

Canada

Les parts du FPI et les parts échangeables de la SEC ainsi que les parts spéciales comportant droit de vote connexes devant être émises ou transférées dans le cadre de l'arrangement seront, dans la mesure applicable, émises ou transférées sous le régime des dispenses de prospectus prévues par la législation en valeurs mobilières applicable ou conformément à des dispenses discrétionnaires obtenues auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes. Au moment de leur émission, les parts du FPI seront « librement négociables » (sauf en conséquence de restrictions susceptibles d'être imposées à un « bloc de contrôle » en raison de la propriété de ces parts) en vertu de législation en valeurs mobilières applicable.

Sous réserve de certaines exceptions limitées, les parts échangeables de la SEC seront incessibles, sauf dans le cadre de l'exercice des droits d'échange. De plus, les parts échangeables de la SEC ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs ni à un système de cotation.

États-Unis

Les parts du FPI que les actionnaires doivent recevoir en échange d'actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la Loi de 1933 ou de toute législation en valeurs mobilières applicable d'un État des États-Unis et seront émises sous le régime de dispense de l'obligation d'inscription prévue à l'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933 et conformément aux dispenses de l'obligation d'inscription prévues par toute législation en valeurs mobilières applicable d'un État des États-Unis. L'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933 dispense de l'obligation d'inscription les titres émis en échange de titres en circulation si les modalités et les conditions de l'émission et de l'échange sont approuvées par un tribunal compétent qui est expressément autorisé par la législation à accorder une telle autorisation, à l'issue d'une audience sur le caractère équitable des modalités et des conditions de cette émission et de cet échange dont toutes les personnes auxquelles ces titres seront émis ont le droit de recevoir avis en temps opportun et à laquelle elles ont le droit de comparaître. Pour déterminer s'il est approprié d'approuver le plan d'arrangement, la Cour examinera si les modalités et les conditions de celui-ci sont équitables pour les porteurs de parts. L'ordonnance définitive est requise afin que l'arrangement puisse prendre effet, et la Cour sera informée que, si elle approuve les modalités et les conditions de l'arrangement dans l'ordonnance définitive, les parts du FPI devant être émises dans le cadre de l'arrangement n'auront pas à être inscrites aux termes de l'alinéa 3(a)(10) de la Loi de 1933. Par conséquent, si la Cour approuve l'arrangement, son approbation constituera le fondement de l'émission des parts du FPI sans inscription aux termes de la Loi de 1933. Les parts du FPI reçues en échange d'actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement seront librement négociables aux termes de la législation en valeurs mobilières fédérale des États-Unis, sauf par les personnes qui sont ou qui, dans les 90 jours précédant le moment de l'entrée en vigueur, étaient membres du même groupe (au sens attribué au terme *affiliate* dans la règle 144 prise en application de la Loi de 1933) de la Société ou du FPI. Toutes les parts du FPI détenues par un membre du même groupe (ou, s'il y a lieu, un ancien membre du même groupe) ne peuvent être revendues qu'en conformité avec les exigences d'inscription ou en vertu d'une dispense d'inscription de la Loi de 1933.

La règle 144 prise en application de la Loi de 1933 définit le terme « membre du même groupe » (*affiliate*) d'un émetteur comme une personne qui, directement ou indirectement par l'entremise d'un ou de plusieurs intermédiaires, contrôle l'émetteur, est contrôlée par lui ou se trouve avec lui sous le contrôle d'une même personne. La caractérisation d'une personne comme « membre du même groupe » (au sens attribué au terme *affiliate* dans la règle 144 prise en application de la Loi de 1933) dépend de la prise en compte de l'ensemble des faits et des circonstances pertinents. Les membres de la haute direction, les administrateurs et les personnes qui détiennent une participation de 10 % ou plus dans un émetteur ou qui sont en mesure d'exercer une influence sur un émetteur devraient consulter leurs conseillers juridiques pour savoir s'ils sont considérés comme des membres du même groupe pour l'application de la règle 144 et si la revente de parts du FPI sera assujettie aux restrictions imposées par la Loi de 1933. Sous réserve de certaines limitations, ces membres du même groupe (ou ces anciens membres du même groupe) peuvent immédiatement revendre ces parts du FPI à l'extérieur des États-Unis sans qu'elles soient inscrites aux termes de la Loi de 1933 en vertu du règlement S pris en application de la Loi de 1933 et en conformité avec celui-ci. Ces parts du FPI peuvent également être revendues dans le cadre d'une opération réalisée en conformité avec la règle 144 prise en application de la Loi de 1933, si elle est applicable.

La sollicitation de procurations au moyen de la présente circulaire n'est pas assujettie aux exigences du paragraphe 14(a) de la Loi de 1934. Par conséquent, la présente circulaire a été rédigée en conformité avec les obligations d'information canadiennes applicables, lesquelles diffèrent de celles qui s'appliquent aux sollicitations de procurations aux termes de la Loi de 1934.

L'exposé qui précède n'est qu'un survol de certaines exigences de la Loi de 1933 applicables à la revente des parts du FPI que doivent recevoir les actionnaires à la réalisation de l'arrangement. Tous les porteurs de ces titres devraient consulter leurs conseillers juridiques pour s'assurer que la revente de leurs titres respecte la législation en valeurs mobilières des États-Unis applicable.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE FPI

Généralités

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes de la déclaration de fiducie du FPI, sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le siège social du FPI est situé au King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Les fiduciaires initiaux du FPI immédiatement après la réalisation de l'arrangement seront les personnes qui agissent actuellement en tant qu'administrateurs de la Société, à savoir Leonard Abramsky, Paul C. Douglas, Jon N. Hagan, Annalisa King, Aladin W. Mawani, Bernard McDonnell, Adam E. Paul, Doris J. Segal et Andrea Stephen. D'autres renseignements concernant ces personnes sont présentés sous la rubrique « Élection des administrateurs » de la circulaire d'avril 2019, qui est intégrée par renvoi dans les présentes et peut être consultée sur SEDAR au www.sedar.com.

Le bilan audité du FPI en date de sa constitution est reproduit à l'annexe F de la présente circulaire.

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs des parts du FPI et de certaines dispositions de la déclaration de fiducie du FPI. La description qui suit n'est qu'un résumé et est présentée entièrement sous réserve des dispositions intégrales de la déclaration de fiducie du FPI, qui pourra être consultée sur SEDAR au www.sedar.com après le moment de l'entrée en vigueur.

Objectifs du FPI

Le FPI a été constitué pour continuer d'exploiter, après l'arrangement, l'entreprise de la Société en tant que l'un des plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers polyvalents situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. La stratégie du FPI consiste à investir dans des immeubles polyvalents de grande qualité en se concentrant sur la construction de grands immeubles situés dans des quartiers urbanisés cibles à forte croissance. Dans l'exercice des activités et des affaires du FPI, les fiduciaires devront se soumettre aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques d'exploitation énoncées dans la déclaration de fiducie du FPI. Voir la rubrique « — Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation ».

La principale stratégie du FPI consiste à créer de la valeur à long terme en générant une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de son portefeuille en milieu urbain. Pour atteindre les objectifs stratégiques du FPI, la direction continue :

- a) d'aliéner des actifs choisis en conformité avec la stratégie d'investissement urbain élaborée du FPI afin de réduire le niveau d'endettement après le rachat d'actions et de financer la croissance future;
- b) de mettre en œuvre des activités de développement, de redéveloppement et de repositionnement choisies à l'égard de ses immeubles, notamment l'intensification de l'utilisation des terrains;
- c) d'appliquer une stratégie ciblée et rigoureuse d'acquisitions d'immeubles bien situés, principalement des immeubles offrant des possibilités de création de valeur, y compris des terrains situés à proximité d'immeubles existants sur les marchés urbains cibles du FPI, afin de créer des quartiers fortement urbanisés;
- d) de gérer de façon proactive son portefeuille existant afin de stimuler la croissance des revenus locatifs;
- e) d'augmenter l'efficacité et la productivité des opérations;
- f) de maintenir une bonne santé financière et une certaine souplesse pour soutenir un coût du capital concurrentiel.

Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie prévoit certaines restrictions à l'égard des investissements pouvant être effectués par le FPI. L'actif du FPI ne peut être investi, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les restrictions suivantes :

- a) le FPI investira principalement, directement ou indirectement (y compris par voie d'investissement directs ou indirects dans des actions, des titres de créance et d'autres titres de la Société ou des sociétés qui la remplacent), dans des intérêts (y compris la quote-part des charges et les droits de tenure à bail) dans des immeubles productifs de revenus et dans les actifs accessoires nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et dans d'autres activités qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière d'investissement du FPI;
- b) malgré toute disposition contenue dans la déclaration de fiducie, le FPI ne doit faire ni détenir des investissements, ni prendre ou omettre de prendre des mesures, ni permettre à une filiale de faire ou de détenir des investissements ou de prendre ou d'omettre de prendre des mesures en conséquence desquels :
- (i) le FPI ne serait pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire », ou les deux, au sens de la Loi de l'impôt;
 - (ii) les parts du FPI ne seraient pas des placements admissibles pour les régimes de revenu différé;
 - (iii) le FPI ne serait pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt et, en conséquence de cette non-admissibilité, le FPI ou une de ses filiales serait tenu de payer de l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) ou du paragraphe 197(2) de la Loi de l'impôt, sauf si les fiduciaires ont établi qu'un tel investissement ou qu'une telle mesure est dans l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts;
 - (iv) le FPI serait tenu de payer de l'impôt aux termes de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt, sauf si les fiduciaires ont établi qu'un tel investissement ou qu'une telle mesure est dans l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts;
- c) le FPI peut faire ses investissements et exercer ses activités, directement ou indirectement, au moyen d'investissements dans une ou plusieurs personnes conformément aux modalités que les fiduciaires peuvent établir à l'occasion, notamment par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (à savoir des sociétés en nom collectif ou des sociétés en commandite) et de sociétés à responsabilité limitée;
- d) à l'exception d'investissements temporaires en espèces, en dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, en dépôts auprès d'une institution d'épargne, d'une société de fiducie, d'une coopérative d'épargne et de crédit ou d'une institution financière similaire organisée ou constituée sous le régime des lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire arrivant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, dans la mesure permise par les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation du FPI, le FPI ne peut détenir les titres d'une personne que dans la mesure où ces titres constitueraient un investissement dans un bien immobilier (à l'appréciation des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, il est également prévu que le FPI peut détenir les titres d'une personne : (i) acquis dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités du FPI ou de la détention de son actif; ou (ii) dont les activités correspondent principalement aux activités décrites au paragraphe a) ci-dessus; cependant, dans le cas d'un projet d'investissement ou d'acquisition qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des titres de capitaux propres (y compris des titres liés à des titres de capitaux propres compte tenu de la conversion ou de l'échange) en circulation d'un émetteur (l'« **émetteur acquis** »), compte non tenu des investissements détenus par le FPI, directement ou indirectement, à la date de clôture de l'opération, l'investissement doit être effectué dans le but de fusionner ou de regrouper ultérieurement l'entreprise et l'actif du FPI et ceux de l'émetteur acquis ou par ailleurs de s'assurer que le FPI contrôlera l'entreprise et les activités de l'émetteur acquis;
- e) le FPI peut investir dans des prêts hypothécaires et des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) ainsi que dans des instruments similaires;
- f) le FPI peut investir une somme (qui, si elle sert à l'acquisition d'un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement) équivalant à au plus 15 % de son actif global dans des investissements qui ne sont pas conformes aux paragraphes a), d) et e).

Dans le texte qui précède, un investissement immobilier sera réputé comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immobiliers.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires du FPI seront menées en conformité avec les politiques suivantes :

- a) sauf en ce qui a trait aux actes écrits conclus avant la date des présentes, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leurs devoirs fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout acte écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des dirigeants, des employés ou des mandataires du FPI, que les biens personnels de l'une ou l'autre de ces personnes ne peuvent être visés par un recours ou une procédure en satisfaction d'une telle obligation, notamment au moyen d'une poursuite, mais que seuls les biens du FPI ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, le FPI n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier;
- b) le FPI peut construire ou développer des biens immobiliers, y compris maintenir ses biens immobiliers en bon état ou accroître le potentiel de production de revenus des immeubles dans lesquels il détient un intérêt;
- c) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu et enregistré au nom du FPI, des fiduciaires ou d'une personne dont le FPI a la propriété exclusive, directement ou indirectement, dont le FPI est copropriétaire, directement ou indirectement, avec des coentrepreneurs ou de toute autre personne, d'une manière que les fiduciaires jugent appropriée, compte tenu de l'avis des conseillers juridiques; toutefois, lorsque le régime foncier ne prévoit pas de titre en fief simple, le FPI, les fiduciaires ou une société par actions ou autre entité dont le FPI a la propriété exclusive, directement ou indirectement, ou dont sont copropriétaires, directement ou indirectement, le FPI ou une personne que les fiduciaires jugent appropriée, détiendront un bail foncier conforme au régime foncier du territoire compétent;
- d) sauf dans le cadre de l'acquisition de l'actif du FPI à la clôture, le FPI ne doit pas garantir directement ou indirectement les dettes ou le passif d'une personne, à moins qu'une telle garantie ne soit donnée dans le cadre d'un investissement ou par suite d'un investissement qui est par ailleurs permis par ses lignes directrices en matière d'investissement, qu'elle n'ait été approuvée par les fiduciaires et qu'elle n'ait pas pour conséquence (A) de rendre le FPI non admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, et (B) de faire perdre au FPI un statut prévu par la Loi de l'impôt qui est avantageux pour le FPI et ses porteurs de parts.

Dans le texte qui précède, un investissement dans un bien immobilier est réputé comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immobiliers.

Lorsqu'une limite en pourcentage maximale ou minimale est précisée dans les lignes directrices en matière d'investissement ou les politiques d'exploitation, ces lignes directrices et politiques doivent être appliquées en fonction des sommes pertinentes calculées sur une base pro forma immédiatement après la réalisation de l'investissement ou la prise de la mesure et, s'il y a lieu, l'affectation du produit en découlant. Aucune modification ultérieure d'une limite en pourcentage découlant d'une modification ultérieure du montant d'actif global ne nécessitera de dessaisissement d'un investissement.

Modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation

Aux termes de la déclaration de fiducie, les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « — Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement » et les politiques d'exploitation énoncées au paragraphe d) de la rubrique « — Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts habilités à voter représentant les deux tiers au moins des parts comportant droit de vote en circulation). Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des

porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts habilités à voter représentant au moins la majorité des parts comportant droit de vote en circulation).

Conflit avec les obligations réglementaires

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

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DU FPI

Généralités

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régi par celles-ci. Bien qu'on s'attende à ce que le FPI soit admissible, à la clôture, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, il ne sera pas un « fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable.

Capital autorisé et titres en circulation

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de deux catégories de parts, soit les « parts de fiducie » et les « parts spéciales comportant droit de vote ». Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que de pair avec des parts échangeables de la SEC. À la date des présentes, au total, une (1) part du FPI est en circulation et aucune part spéciale comportant droit de vote n'est en circulation.

Le FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, il n'est enregistré aux termes d'aucune loi sur les sociétés de fiducie et de prêt, étant donné qu'il n'exerce pas et n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Parts du FPI

Chaque part du FPI peut être transférée et représente une participation véritable, égale et indivise dans le FPI et dans toutes les distributions effectuées par le FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés (sauf les gains en capital nets réalisés distribués aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts) ou d'autres sommes, ainsi que dans le reliquat de l'actif net du FPI en cas de liquidation ou de dissolution de ce dernier après le règlement de toutes ses obligations. Toutes les parts du FPI sont de rang égal entre elles et sont remboursables proportionnellement sans privilège ni priorité. Chaque part du FPI confère à son porteur le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, d'y assister et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter.

Les porteurs de parts ont le droit de recevoir du FPI les distributions (qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) déclarées par les fiduciaires. À la dissolution ou à la liquidation du FPI, les porteurs de parts participeront de façon égale à la distribution du reliquat de l'actif net du FPI après le règlement de toutes ses obligations. Cette distribution pourra être faite en espèces ou en nature, ou en partie en l'un et en partie en l'autre, à la seule appréciation des fiduciaires. Les parts du FPI ne confèrent pas de droit de conversion ou de droit de rachat au gré du porteur. Nul ne dispose de droit préférentiel de souscription ou d'achat de parts du FPI, à moins d'entente contraire acceptée par le FPI aux termes d'une convention écrite contraignante.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que de pair avec des parts échangeables de la SEC et ne peuvent être transférées séparément des parts échangeables de la SEC auxquelles elles se rattachent, et, lors d'un transfert valide de parts échangeables de la SEC, ces parts spéciales comportant droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des parts échangeables de la SEC. Si les parts échangeables de la SEC sont échangées contre des parts du FPI ou rachetées ou achetées aux fins d'annulation par la SEC FCR, les parts spéciales comportant droit de vote correspondantes seront annulées sans contrepartie.

Chaque part spéciale comportant droit de vote confère à son porteur le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, d'y assister et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter. À l'exception du droit d'assister à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter, les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun autre droit à leurs porteurs. Une part spéciale comportant droit de vote ne confère à son porteur aucun droit à un intérêt financier dans le FPI, à une participation dans le FPI, dans les distributions de celui-ci (qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) ou dans tout élément de l'actif net du FPI en cas de dissolution ou de liquidation de celui-ci.

Émission de parts du FPI

Des parts du FPI ou des droits d'acquérir des parts du FPI ou d'autres titres peuvent être créés, émis et vendus aux moments, aux personnes, moyennant la contrepartie et selon les modalités et les conditions que les fiduciaires déterminent, y compris dans le cadre d'un plan d'attribution des droits, d'un plan de réinvestissement des distributions, d'un plan d'achat, d'un plan d'options incitatives ou de tout autre plan de rémunération. Les parts du FPI ne seront émises que lorsqu'elles auront été entièrement libérées soit en numéraire, soit en biens ou en services rendus, elles ne feront pas l'objet d'appels de versement, mais elles pourront être émises et vendues par versements et acceptées en garantie par le FPI à l'égard des parts du FPI ainsi émises. Si les fiduciaires déterminent que le FPI ne dispose pas de fonds suffisants pour verser le plein montant d'une distribution, le paiement peut, au gré des fiduciaires, être composé entièrement ou partiellement de parts du FPI supplémentaires nouvellement émises ayant une juste valeur marchande déterminée par les fiduciaires correspondant à la différence entre le montant de la distribution et le montant des fonds disponibles, selon les fiduciaires, pour le paiement de cette distribution. Ces parts du FPI supplémentaires seront émises sous le régime des dispenses applicables aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable, de dispenses discrétionnaires accordées par les autorités en valeurs mobilières compétentes ou au moyen du dépôt d'un prospectus ou d'un document similaire. La déclaration de fiducie prévoit également que, sauf décision contraire des fiduciaires, et sous réserve de toutes les approbations nécessaires des organismes de réglementation, immédiatement après une distribution proportionnelle de parts du FPI supplémentaires à l'ensemble des porteurs de parts, comme il est prévu ci-dessus ou comme en décident autrement les fiduciaires, les parts du FPI en circulation seront automatiquement regroupées de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts du FPI qu'il détenait avant la distribution de ces parts du FPI supplémentaires. En pareil cas, chaque certificat représentant un nombre de parts du FPI avant la distribution de parts du FPI supplémentaires sera réputé représenter le même nombre de parts du FPI après la distribution de ces parts du FPI supplémentaires et le regroupement. Si une retenue fiscale doit être pratiquée sur la partie de la distribution revenant à un porteur de parts, celui-ci ne détiendra pas le même nombre de parts du FPI à la suite du regroupement. Chaque porteur de parts concerné devra remettre les certificats, le cas échéant, représentant le nombre de parts du FPI qu'il détenait initialement en échange d'un certificat représentant ses parts du FPI après le regroupement.

Les fiduciaires peuvent refuser de permettre l'émission de parts du FPI ou l'enregistrement d'un transfert de parts du FPI qui, à leur avis, aurait un effet défavorable sur le traitement du FPI aux termes de la législation fiscale canadienne ou sur leur droit d'exercer leurs activités. Voir la rubrique « — Restrictions sur la propriété de parts du FPI par des non-résidents ».

Rachat de parts du FPI

Le FPI peut, à l'occasion, acheter la totalité ou une partie des parts du FPI aux fins d'annulation au prix par part du FPI et aux conditions que les fiduciaires déterminent en conformité avec la législation en valeurs mobilières applicable et les règles des bourses de valeurs.

Restrictions sur la propriété de parts du FPI par des non-résidents

Afin que le FPI conserve son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, il ne doit pas être établi ou maintenu principalement au bénéfice de non-résidents. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent, à aucun moment, être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du FPI (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie du FPI) et le FPI a informé son agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit de parts du FPI leur fournisse une déclaration indiquant les territoires de résidence des propriétaires véritables de parts du FPI immatriculées à son nom et si ces propriétaires véritables sont des non-résidents (et, dans le cas d'une société de personnes, si elle est non-résidente). Si les fiduciaires apprennent, grâce à ces déclarations sur la propriété véritable ou à d'autres enquêtes, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du FPI (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie du FPI) sont ou pourraient être des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent l'annoncer publiquement et refuseront d'accepter une souscription de parts du FPI en provenance d'une personne, ou d'émettre des parts du FPI ou d'enregistrer un transfert de parts du FPI en faveur d'une personne, à moins que cette personne ne produise une déclaration, jugée satisfaisante

quant à la forme et au fond par les fiduciaires, indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ces parts du FPI pour le compte de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts du FPI (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie du FPI) sont détenues par des non-résidents, ils peuvent remettre ou faire remettre un avis à ces porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de telle autre manière que les fiduciaires jugent équitable et pratique, leur enjoignant de vendre la totalité ou une partie de leurs parts du FPI dans un délai déterminé de 30 jours au maximum. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu, dans le délai stipulé, le nombre fixé de parts du FPI ou fourni aux fiduciaires une preuve jugée satisfaisante du fait qu'ils ne sont pas des non-résidents, alors les fiduciaires, pour le compte de ces personnes, peuvent vendre ou faire vendre les parts du FPI en question et suspendre entre-temps les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts du FPI. En cas de vente, les porteurs concernés cesseront d'être porteurs des parts du FPI en question et leurs droits se limiteront à la réception du produit net de la vente au moment de la remise des certificats, le cas échéant, représentant ces parts du FPI. Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent décider de ne prendre aucune des mesures énoncées ci-dessus si des conseillers juridiques les ont avisés du fait que l'omission de prendre de telles mesures n'aurait pas d'incidence défavorable sur le statut du FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt ou, par ailleurs, ils peuvent prendre toute autre mesure qu'ils jugent nécessaire pour conserver le statut de fiducie de fonds commun de placement du FPI pour l'application de la Loi de l'impôt.

Mises en candidature aux postes de fiduciaire

La déclaration de fiducie contient des dispositions sur les préavis (les « **dispositions sur les préavis** ») visant ce qui suit : (i) favoriser le déroulement ordonné et efficace d'assemblées générales annuelles ou, au besoin, d'assemblées extraordinaires; (ii) faire en sorte que tous les porteurs de parts habilités à voter reçoivent un avis adéquat des mises en candidature aux postes de fiduciaire et suffisamment de renseignements au sujet de tous les candidats; et (iii) permettre aux porteurs de parts habilités à voter d'exercer leur vote de façon éclairée. Seuls les candidats choisis par les porteurs de parts habilités à voter en conformité avec les dispositions sur les préavis seront éligibles aux postes de fiduciaire. Les mises en candidature aux fins de l'élection au conseil des fiduciaires peuvent être faites en vue de toute assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter, ou de toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts habilités à voter si l'un des points à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire convoquée est l'élection de fiduciaires : a) par les fiduciaires ou suivant leurs directives, y compris au moyen d'un avis de convocation à l'assemblée; b) par un ou plusieurs porteurs de parts habilités à voter, ou suivant leurs directives ou à leur demande, au moyen d'une requête des porteurs de parts habilités à voter présentée en conformité avec la déclaration de fiducie; ou c) par une personne (un « **porteur de parts proposant** ») : (A) qui, à la fermeture des bureaux à la date de la remise de l'avis dont il est question ci-après et à la date de clôture des registres arrêtée pour la remise de l'avis de convocation à l'assemblée, est inscrite dans le registre du FPI comme porteur d'une ou de plusieurs parts comportant droit de vote qui confèrent le droit de voter à cette assemblée, ou est propriétaire véritable de parts comportant droit de vote qui confèrent le droit de voter à cette assemblée; et (B) qui respecte les procédures d'avis énoncées dans dispositions sur les préavis.

En plus de respecter toutes les autres exigences applicables, le porteur de parts proposant doit remettre aux fiduciaires un avis écrit en bonne et due forme de toute mise en candidature dans les délais impartis suivants : a) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter, au moins 30 jours avant la date de cette assemblée; toutefois, si l'assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter doit avoir lieu moins de 50 jours après la date (la « **date de l'avis de convocation à l'assemblée** ») du dépôt d'un avis de convocation à l'assemblée ou, si cette éventualité est antérieure, de la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle, le porteur de parts proposant doit remettre son avis au plus tard à la fermeture des bureaux le 10^e jour suivant la date de l'avis de convocation à l'assemblée; et b) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts habilités à voter (qui n'est pas également une assemblée annuelle) convoquée pour l'élection de fiduciaires (qu'il y ait ou non d'autres points à l'ordre du jour), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^e jour suivant la date du dépôt d'un avis de convocation à l'assemblée ou, si elle est antérieure, de la première annonce publique de la date de l'assemblée des porteurs de parts habilités à voter.

Pour être en bonne et due forme, l'avis que le porteur de parts proposant remet aux fiduciaires doit contenir les renseignements suivants : a) à l'égard de chaque personne dont le porteur de parts proposant propose la candidature à un poste de fiduciaire : (A) son nom, son âge, son adresse professionnelle et son adresse résidentielle; (B) ses principales fonctions ou son principal emploi; (C) la catégorie ou la série ainsi que le nombre de parts du FPI ou de parts spéciales comportant droit de vote sur lesquelles elle exerce une emprise ou dont elle est propriétaire véritable ou inscrit à la date de clôture des registres arrêtée pour l'assemblée des porteurs de parts habilités à voter (si cette date a alors été annoncée publiquement et est passée) et à la date de l'avis; et (D) tout autre renseignement concernant la personne qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable; et b) à l'égard du porteur de parts proposant qui remet l'avis, tous les détails concernant les procurations, les contrats, les conventions, les arrangements, les ententes ou les relations lui conférant le droit d'exercer les droits de vote rattachés à des parts comportant droit de vote, ainsi que tout autre renseignement le concernant qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable. Le FPI peut obliger tout candidat à un poste de fiduciaire à fournir les autres renseignements qui devraient

figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident ou que la législation ou la réglementation applicable exige pour déterminer l'indépendance du candidat ou son éligibilité à un tel poste.

Le président de l'assemblée a le pouvoir et le devoir de déterminer si la mise en candidature d'une personne a été faite conformément aux procédures énoncées dans les dispositions qui précèdent et, s'il établit que la mise en candidature ne respecte pas ces dispositions, il a le pouvoir et le devoir de déclarer qu'on ne doit pas tenir compte de cette mise en candidature irrégulière.

Malgré toute disposition qui précède, les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à l'application de toute exigence prévue dans les dispositions sur les préavis.

Droit de rachat

Un porteur de parts peut, à tout moment, demander le rachat d'une partie ou de la totalité de ses parts du FPI en remettant au FPI un avis de rachat dûment rempli et signé sous une forme jugée satisfaisante par les fiduciaires, accompagné de directives écrites indiquant le nombre de parts du FPI devant être rachetées. À la réception de l'avis de rachat par le FPI, tous les droits rattachés aux parts du FPI remises aux fins de rachat prennent fin, et le porteur de ces parts est habilité à recevoir un prix par part du FPI (le « **prix de rachat** ») correspondant à la moins élevée des sommes suivantes :

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

Aux fins du calcul du prix de rachat, le cours de référence d'une part du FPI à une date donnée (le « **cours de référence** ») correspondra à l'une des moyennes suivantes :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part du FPI à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du FPI sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du FPI sont cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) la moyenne pondérée des cours de clôture d'une part du FPI à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du FPI sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du FPI sont cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours;
- c) s'il y a eu négociation de parts du FPI à la bourse ou sur le marché en question durant moins de 5 des 10 jours de bourse, la moyenne simple des cours suivants établie pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date : la moyenne simple des derniers cours vendeur et acheteur des parts du FPI chaque jour où elles n'ont pas été négociées; le cours de clôture des parts du FPI chaque jour où elles ont été négociées, si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts du FPI chaque jour où elles ont été négociées, si le marché fournit uniquement les cours extrêmes des parts du FPI négociées un jour donné.

Pour les besoins du calcul qui précède, le « cours de clôture », à une date donnée, correspondra à l'une des sommes suivantes :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part du FPI à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du FPI sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du FPI sont cotées aux fins de négociation à la date donnée si la bourse principale ou le marché principal fournit les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours à cette date;
- b) le cours de clôture d'une part du FPI à la bourse principale ou sur le marché principal à la date donnée, s'il y a eu négociation de parts du FPI à la date donnée et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture pour les parts du FPI à cette date;
- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts du FPI à la bourse principale ou sur le marché principal, s'il y a eu négociation de parts du FPI à la date donnée et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts du FPI à cette date;

- d) la moyenne simple des derniers cours acheteur et vendeur des parts du FPI à la bourse principale ou sur le marché principal, si aucune part du FPI n'a été négociée à la date donnée.

Si les parts du FPI ne sont pas inscrites ou cotées aux fins de négociation sur un marché public, le prix de rachat correspondra à la juste valeur marchande des parts du FPI, que les fiduciaires établiront à leur seule appréciation. Le prix de rachat global que le FPI doit payer à l'égard des parts du FPI remises aux fins de rachat durant un mois civil sera réglé sous forme d'une somme en espèces en dollars canadiens au plus tard le dernier jour ouvrable du mois civil suivant celui où les parts du FPI ont été remises aux fins de rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir une somme en espèces au rachat de leurs parts du FPI est assujéti aux restrictions suivantes :

- a) la somme totale que le FPI doit payer à l'égard de ces parts du FPI et de toutes les autres parts du FPI remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas être supérieure à 50 000 \$ (arrondie à deux décimales près à l'égard de chaque part du FPI, la « **limite mensuelle** ») (toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à cette limite à l'égard de toutes les parts du FPI remises aux fins de rachat au cours de ce mois civil);
- b) au moment où ces parts du FPI sont remises aux fins de rachat, les parts du FPI en circulation doivent être inscrites à la cote de la TSX aux fins de négociation, ou encore être négociées ou cotées à une autre bourse de valeurs ou sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires et à leur seule appréciation, fournit une juste valeur marchande représentative à l'égard des parts du FPI;
- c) la négociation normale des parts du FPI ne doit pas être suspendue ni interrompue à une bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts du FPI sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse de valeurs, sur un marché où elles sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou durant plus de 5 des 10 jours de bourse suivant immédiatement la date de rachat.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au rachat de parts du FPI en raison de la limite mensuelle, alors la portion du prix de rachat par part du FPI correspondant à la limite mensuelle divisée par le nombre de parts du FPI remises aux fins de rachat durant le mois lui sera payée sous forme d'une somme en espèces en dollars canadiens et le solde du prix de rachat par part du FPI lui sera payé sous forme d'une distribution de billets d'une filiale dont la juste valeur marchande correspond au produit de ce qui suit : (i) le solde du prix de rachat par part du FPI des parts du FPI remises aux fins de rachat et (ii) le nombre de parts du FPI remises par ce porteur de parts aux fins de rachat. Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au rachat de parts du FPI en raison des restrictions énoncées aux alinéas b) et c) du paragraphe précédent, le prix de rachat par part du FPI lui sera payé sous forme d'une distribution de billets d'une filiale dont la juste valeur marchande, établie par les fiduciaires, correspondra au produit de ce qui suit : (i) le prix de rachat par part des parts du FPI remises aux fins de rachat et (ii) le nombre de parts du FPI remises par ce porteur de parts aux fins de rachat. Aucun billet d'une filiale en multiples entiers inférieurs à 100 \$ ne sera distribué et, si les billets d'une filiale devant être reçus par un porteur de parts incluent un multiple inférieur à ce montant, le nombre de billets d'une filiale sera arrondi au multiple entier de 100 \$ inférieur et le solde sera payé en espèces. Le prix de rachat payable de la façon indiquée dans le présent paragraphe à l'égard des parts du FPI remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera payé au moyen du transfert au porteur de parts qui a exercé le droit de rachat, ou à son ordre, des billets d'une filiale, le cas échéant, et du paiement de la somme en espèces, le cas échéant, au plus tard le dernier jour du mois civil suivant celui où les parts du FPI ont été remises aux fins de rachat. Les paiements effectués par le FPI dont il est question dans le présent paragraphe sont irréfutablement réputés avoir été effectués au moment de la mise à la poste de certificats représentant les billets d'une filiale, le cas échéant, et d'un chèque, le cas échéant, par courrier recommandé dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien porteur de parts et/ou à une partie bénéficiaire d'une sûreté et, une fois ce paiement effectué, le FPI n'aura plus aucune responsabilité envers l'ancien porteur de parts et envers toute partie bénéficiaire d'une sûreté à l'égard des parts du FPI ainsi rachetées. Le FPI a droit à tout l'intérêt couru, payé ou impayé sur les billets d'une filiale, le cas échéant, jusqu'à la date, inclusivement, de la distribution en nature dont il est question dans le paragraphe précédent. Toute émission de billets d'une filiale sera assujéti à l'obtention de toutes les approbations nécessaires des organismes de réglementation et le FPI déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial afin de les obtenir sans délai.

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le principal mécanisme permettant aux porteurs de parts d'aliéner leurs parts du FPI. Les billets d'une filiale qui peuvent être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse et l'on ne s'attend pas à ce qu'un marché soit créé à l'égard de ces billets d'une filiale, qui pourraient être assujéti à une période de conservation indéterminée ou à d'autres restrictions imposées à leur revente aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. Les billets d'une filiale ainsi distribués pourraient ne pas être des placements autorisés pour les régimes de revenu différé, selon les circonstances en vigueur au moment en cause.

Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que le FPI comptera au minimum 3 et au maximum 12 fiduciaires, dont la majorité doit être constituée de résidents canadiens. Le nombre de fiduciaires peut être augmenté ou réduit à l'occasion, dans ces limites, par les porteurs de parts habilités à voter au moyen d'une résolution ordinaires ou par les fiduciaires; toutefois, les fiduciaires ne peuvent, entre les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, nommer un fiduciaire supplémentaire si, après cette nomination, le nombre total de fiduciaires devait être supérieur à une fois et un tiers le nombre de fiduciaires qui étaient en poste immédiatement après la précédente assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter (ou après la clôture pour la période antérieure à la première assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter). Tout poste vacant parmi les fiduciaires peut être pourvu par voie de résolution des fiduciaires restants ou par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter. Si, à quelque moment que ce soit, la majorité des fiduciaires n'est pas constituée de résidents canadiens par suite du décès, de la démission, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un changement de la situation d'un fiduciaire qui était résident canadien, les fiduciaires restants, qu'ils constituent ou non le quorum, nommeront un nombre suffisant de fiduciaires résidents canadiens pour se conformer à l'exigence selon laquelle la majorité des fiduciaires doit en tout temps être constituée de résidents canadiens.

De plus, la majorité des fiduciaires doit être constituée en tout temps de fiduciaires indépendants. Si, à quelque moment que ce soit, la majorité des fiduciaires n'est pas constituée de fiduciaires indépendants par suite du décès, de la démission, de la faillite, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un changement de la situation d'un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant, cette exigence ne sera pas applicable pendant une période de 60 jours après cet événement, au cours de laquelle les fiduciaires restants devront nommer un nombre suffisant de fiduciaires indépendants pour se conformer à cette exigence.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de ses modalités et de ses conditions, les fiduciaires, sans avoir à obtenir d'autre autorisation des porteurs de parts habilités à voter ni être assujettis à une emprise de leur part, ont le pouvoir, le contrôle et l'autorité absolus et exclusifs sur les actifs et les activités du FPI dans la même mesure que s'ils étaient les seuls propriétaires bénéficiaires absolus de ces actifs, pour prendre toutes les mesures et faire toutes les choses qu'ils jugent, à leur seule et absolue appréciation, nécessaires, accessoires ou souhaitables aux fins de la réalisation des objectifs du FPI ou de l'exercice des activités de celui-ci. Toutes les réunions des fiduciaires (et de ses comités) auront lieu au Canada.

Les fiduciaires sont nommés à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter pour un mandat prenant fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante et ils peuvent être réélus pour un nouveau mandat. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner à tout moment en remettant un avis écrit au président du conseil ou, en l'absence de président du conseil, au fiduciaire principal, ou en l'absence de fiduciaire principal, au chef de la direction du FPI, ou, en l'absence de chef de la direction, aux porteurs de parts. Un fiduciaire peut être destitué à tout moment pour une cause juste et suffisante ou sans cause juste et suffisante par voie de résolution ordinaire des porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter, ou avec le consentement écrit des porteurs de parts habilités à voter détenant au total pas moins de la majorité des parts comportant droit de vote en circulation ou, pour une cause juste et suffisante, au moyen d'une résolution adoptée par les deux tiers au moins des autres fiduciaires.

Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires agiront avec honnêteté et de bonne foi dans l'intérêt des porteurs de parts et, dans l'exercice de leurs fonctions, feront preuve du degré de soin, de diligence et de compétence dont une personne raisonnablement prudente ferait preuve dans des circonstances similaires.

Comités

La déclaration de fiducie oblige les fiduciaires à établir un comité de rémunération, un comité de gouvernance et un comité d'audit. De plus, les fiduciaires peuvent créer les comités supplémentaires (comme un comité d'investissement) qu'ils estiment, à leur appréciation, nécessaires ou souhaitables pour assurer la bonne gestion des activités du FPI.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie contient des dispositions, semblables à celles que contient la LCSA, qui obligent chaque fiduciaire à divulguer au FPI ses intérêts dans un contrat ou dans une opération d'importance ou un projet de contrat ou d'opération d'importance avec le FPI (y compris un contrat ou une opération prévoyant un investissement ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou dans une convention de coentreprise), ou le fait que cette personne est un administrateur ou un dirigeant d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance ou à un projet de contrat ou d'opération d'importance avec le FPI ou qui possède un intérêt important dans une telle personne. Ces renseignements doivent être communiqués à la première réunion à laquelle le projet de contrat ou d'opération est examiné. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a communiqué de tels renseignements n'a pas le

droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en question, à moins que ce contrat ou cette opération ne vise (i) sa rémunération directe à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire du FPI, ou (ii) son indemnisation à titre de fiduciaire ou l'achat ou le maintien en vigueur d'une assurance responsabilité.

Assemblée des porteurs de part habilités à voter

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts habilités à voter doivent être convoquées et tenues chaque année en vue d'élire les fiduciaires et de nommer les auditeurs pour l'exercice suivant, de présenter les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice précédent et d'examiner toute autre question déterminée par les fiduciaires ou dûment soumise à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts habilités à voter peut être convoquée à tout moment et pour quelque raison que ce soit par les fiduciaires et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts comportant droit de vote alors en circulation en font la demande par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée.

Les porteurs de parts habilités à voter peuvent assister à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter et y exercer leurs droits de vote en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, qui peut ne pas être un porteur de parts habilité à voter. Au moins deux personnes qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir et qui détiennent globalement au moins 25 % des droits de vote rattachés à la totalité des parts en circulation constitueront le quorum requis pour qu'une assemblée puisse délibérer.

La déclaration de fiducie contient des dispositions quant à l'avis qui est requis et quant aux autres procédures qui doivent être respectées en vue de la convocation et de la tenue des assemblées des porteurs de parts habilités à voter, lesquelles dispositions sont similaires à celles que contient la LCSA.

Modification de la déclaration de fiducie et autres questions extraordinaires

Sauf disposition contraire expresse, la déclaration de fiducie ne peut être modifiée qu'avec l'approbation à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée convoquée à cette fin ou qu'avec l'approbation écrite des porteurs de parts habilités à voter détenant la majorité des parts comportant droit de vote en circulation. Malgré ce qui précède, certaines mesures ou modifications et certaines questions extraordinaires devront être approuvées au deux tiers au moins des voix exprimées par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin ou être approuvées par écrit par des porteurs de parts habilités à voter détenant plus des deux tiers des parts comportant droit de vote en circulation, y compris, les suivantes :

- (i) toute modification apportée aux dispositions relatives à la modification de la déclaration de fiducie;
- (ii) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts du FPI ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- (iii) la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions rattachés aux parts du FPI ou aux parts spéciales comportant droit de vote, y compris, sans limitation,
 - la suppression ou la modification des droits aux distributions;
 - la suppression ou la modification des privilèges de conversion, des privilèges de rachat, des options, des droits de vote, des droits de transfert ou des droits préférentiels de souscription;
 - la réduction ou la suppression de la priorité de rang en matière de distribution ou de liquidation;
- (iv) la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines parts du FPI ou parts spéciales comportant droit de vote;

- (v) la modification des restrictions existantes relatives à l'émission, au transfert ou à la propriété des parts du FPI ou des parts spéciales comportant droit de vote, sauf disposition contraire de la déclaration de fiducie;
- (vi) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des immeubles du FPI (dans un autre contexte que celui d'une réorganisation interne approuvée par les fiduciaires);
- (vii) un regroupement, une fusion ou un arrangement visant FPI ou l'une de ses filiales et une entité autre que le FPI ou une filiale du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne approuvée par les fiduciaires ou qui fait partie de l'arrangement);
- (viii) une modification importante de la convention relative à la SEC FCR;
- (ix) certaines modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation du FPI.

Toutefois, une majorité de fiduciaires peut, sans l'approbation des porteurs de parts habilités à voter, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications dont les objectifs sont les suivants :

- (x) assurer la conformité continue à la législation, à la réglementation, aux exigences ou aux politiques applicables émanant d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires, sur le FPI ou sur la distribution des parts du FPI ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- (xi) offrir une protection ou des avantages supplémentaires qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires au maintien des droits des porteurs de parts habilités à voter énoncés dans la déclaration de fiducie;
- (xii) éliminer les conflits ou les incompatibilités dans la déclaration de fiducie ou apporter des corrections qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne portent pas préjudice aux porteurs de parts habilités à voter;
- (xiii) apporter des modifications mineures ou de nature administrative ou visant à corriger des coquilles, des ambiguïtés ou des erreurs manifestes, et qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne portent pas préjudice aux porteurs de parts habilités à voter;
- (xiv) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en conséquence de changements apportés à l'occasion à la législation, notamment la législation fiscale, ou aux normes comptables et qui sont susceptibles de toucher le FPI ou les porteurs de parts habilités à voter ou des modifications visant à faire en sorte que les parts du FPI constituent des capitaux propres pour l'application des PCGR;
- (xv) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI de mettre en œuvre un plan d'options ou d'achat visant les parts du FPI ou un plan de réinvestissement des distributions ou pour permettre au FPI d'émettre des parts du FPI ou des parts spéciales comportant droit de vote dont le prix d'achat est payable par versements;
- (xvi) créer et émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de « parts privilégiées » de rang supérieur aux parts du FPI (relativement au paiement de distributions et dans le cadre de la dissolution ou de la liquidation du FPI); toutefois, le nombre de « parts privilégiées » pouvant être créées et émises ne doit pas dépasser : (A) 20 % du nombre de parts du FPI en circulation au moment de la création et de l'émission si les modalités des « parts privilégiées » en question prévoient des droits de conversion ou des droits de vote; ou (B) 50 % du nombre de parts du FPI en circulation au moment de la création et de l'émission si les modalités des « parts privilégiées » en question ne prévoient pas de droits de conversion ou de droits de vote ou d'autres droits qui pourraient avoir un effet dilutif ou défavorable, à un égard important, sur les parts du FPI ou les droits des porteurs de parts au moment de la création et de l'émission des « parts privilégiées »;

- (xvii) supprimer le droit de rachat rattaché aux parts du FPI et convertir le FPI en fonds d'investissement à capital fixe;
- (xviii) apporter des modifications qui sont jugées nécessaires ou souhaitables afin de veiller à ce que le FPI n'ait pas été formé ni maintenu principalement au bénéfice de personnes qui ne sont pas des résidents du Canada;
- (xix) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, ne causent, à aucun égard important, de préjudice aux porteurs de parts habilités à voter et sont nécessaires ou souhaitables.

Les fiduciaires n'apporteront à la déclaration de fiducie aucune modification qui a) modifierait les droits de vote des porteurs de parts habilités à voter, b) ferait en sorte que le FPI ne soit pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » en vertu de la Loi de l'impôt ou c) ferait en sorte que le FPI ou une filiale du FPI soit assujéti à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b), du paragraphe 197(2) ou de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Malgré ce qui précède, les restrictions énoncées au point b) ci-dessus concernant l'admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et au point c) ne s'appliquent pas dans la mesure où les fiduciaires établissent que de telles modifications sont dans l'intérêt des porteurs de parts.

Offres publiques d'achat

Aux termes de la déclaration de fiducie, si une offre publique d'achat visant les parts du FPI est présentée et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts du FPI (y compris les parts du FPI devant être émises à l'échange de titres échangeables, dont les parts échangeables de la SEC, sauf les parts du FPI détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte ou par des personnes agissant de concert avec ces personnes), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts du FPI détenues par les porteurs qui n'auront pas accepté l'offre publique d'achat, selon les modalités aux termes desquelles il aura acquis les parts du FPI des porteurs qui l'ont acceptée.

Renseignements et rapports

Avant chaque assemblée des porteurs de parts habilités à voter, les fiduciaires mettront à la disposition de ces porteurs (avec l'avis de convocation à l'assemblée) des renseignements similaires à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société régie par la LCSA et requis par la législation en valeurs mobilières et les exigences boursières.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts et les attributs des parts du FPI sont établis et régis par la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère aux porteurs de parts bon nombre des mêmes protections, droits et recours à titre d'investisseur que ceux qui sont offerts aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, il existe des différences importantes, dont celles qui sont énoncées ci-après.

Bon nombre des dispositions de la LCSA relatives à la gouvernance et à la gestion d'une société sont intégrées dans la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts sont habilités à exercer les droits de vote rattachés aux parts du FPI qu'ils détiennent d'une manière comparable à celle dont les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent exercer les droits de vote rattachés à leurs actions, et ils sont habilités à élire les fiduciaires et les auditeurs du FPI. La déclaration de fiducie comprend en outre des dispositions inspirées de dispositions comparables de la LCSA concernant la convocation et la tenue des assemblées des porteurs de parts habilités à voter et des réunions des fiduciaires, le déroulement de ces assemblées et de ces réunions ainsi que le droit des porteurs de parts habilités à voter de participer aux décisions concernant certaines modifications de structure projetées.

À l'instar des actionnaires d'une société régie par la LCSA, les porteurs de parts habilités à voter peuvent faire valoir leur dissidence à l'égard de certaines modifications de structure touchant le FPI (telles que la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, une opération de fermeture ou l'ajout, la modification ou le retrait de dispositions limitant ce qui suit : a) l'activité ou les activités que le FPI peut exercer; b) l'émission, le transfert ou la propriété de parts du FPI; c) ou les droits ou privilèges d'une catégorie de parts du FPI) et ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs parts du FPI lorsque de telles modifications sont apportées. Les questions à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts habilités à voter est requise aux termes de la déclaration de fiducie s'appliquent de fait à certaines modifications de structure qui peuvent être apportées par les filiales du FPI. Ces droits d'approbation sont complétés par les dispositions de la législation en valeurs mobilières applicable qui s'appliquent généralement aux émetteurs (qu'il s'agisse de sociétés, de fiducies ou d'autres entités) qui sont des « émetteurs assujettis » ou l'équivalent ou qui sont inscrits à la cote de la TSX.

La déclaration de fiducie confère aux porteurs de parts un recours en cas d'abus semblable à celui qui est offert aux actionnaires d'une société régie par la LCSA. En vertu de la LCSA, les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent aussi demander à un tribunal de nommer un inspecteur pour enquêter sur la façon dont les activités de la société et des membres du même groupe qu'elle sont exercées et pour déterminer s'il existe une raison de croire que des conduites frauduleuses, malhonnêtes ou abusives ont eu cours. La déclaration de fiducie ne renferme pas un droit comparable. La LCSA permet également aux actionnaires d'intenter des actions obliques ou d'intervenir dans de telles actions, au nom d'une société ou de l'une de ses filiales, avec l'autorisation du tribunal. La déclaration de fiducie ne renferme pas un droit comparable.

Système d'inventaire de titres sans certificats

Mis à part certaines exceptions, l'inscription des participations dans les parts du FPI qui sont détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom ainsi que l'inscription du transfert de ces parts du FPI se feront électroniquement au moyen du système ITSC de la CDS. À la clôture, le FPI, par l'entremise de son agent des transferts, remettra électroniquement les parts du FPI immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom, et la CDS les portera au crédit des comptes des adhérents de la CDS concernés, selon les instructions reçues à la clôture. Les parts du FPI détenues par la CDS doivent être achetées, transférées et remises aux fins de rachat par l'entremise d'un adhérent de la CDS, notamment des courtiers en valeurs, des banques et des sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts du FPI à la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par l'entremise duquel ces porteurs de parts détiennent ces parts du FPI, et tous les paiements ou autres biens auxquels les porteurs de parts ont droit seront effectués ou remis par la CDS ou son adhérent. Le porteur de parts qui participe au système ITSC n'aura pas droit à un certificat ou à un autre instrument du FPI ou de l'agent des transferts du FPI attestant sa participation dans des parts du FPI ou son droit de propriété sur celles-ci, et, dans la mesure applicable, il ne sera pas inscrit dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

La capacité d'un porteur de parts véritable de donner ces parts du FPI en garantie ou de prendre toute mesure à l'égard de sa participation dans celles-ci (autrement que par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence de certificat papier.

Politique en matière de distributions

Le texte ci-après présente les grandes lignes de la politique en matière de distributions du FPI devant être adoptée aux termes de la déclaration de fiducie, les sommes distribuables étant à l'occasion fixées par les fiduciaires, à leur seule appréciation.

Conformément à la déclaration de fiducie, le FPI a l'intention d'adopter une politique en matière de distributions, aux termes de laquelle elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la SEC FCR, aux porteurs de parts échangeables de la SEC des distributions de liquidités mensuelles équivalant initialement à des distributions annuelles de 0,86 \$ par part du FPI. Selon la direction du FPI, le montant des distributions annuelles initiales de 0,86 \$ par part du FPI fixé par le FPI devrait permettre à ce dernier de satisfaire à ses besoins de financement internes, tout en soutenant une croissance stable des distributions de liquidités. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le montant des distributions réelles sera établi par les fiduciaires à leur seule appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires ont un pouvoir discrétionnaire absolu quant au calendrier et aux montants des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Le FPI a actuellement l'intention de verser des distributions aux porteurs de parts au moins égales au montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés du FPI dans la mesure nécessaire pour qu'il n'ait pas d'impôt ordinaire à payer sur ce revenu.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois qui précède la date de distribution auront dès lors le droit de recevoir des distributions à l'égard de ce mois à cette date de distribution. Les distributions peuvent être ajustées au titre des sommes payées au cours de périodes antérieures si les flux de trésorerie d'exploitation ajustés réels pour les périodes antérieures sont supérieurs ou inférieurs aux estimations pour ces périodes. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique en matière de distributions du FPI, si l'encaisse du FPI est insuffisante pour payer le montant intégral d'une distribution, cette distribution sera, dans la mesure nécessaire, versée sous forme de parts du FPI supplémentaires. Voir les rubriques « — Émission de parts du FPI » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

La première distribution, qui sera déclarée au plus tard le 31 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2019 et devrait être versée en janvier 2020, s'établira à 0,0716 \$ par part du FPI. Par la suite, le FPI prévoit verser des distributions mensuelles de 0,0716 \$, soit 0,86 \$ par part du FPI sur une base annualisée, ce qui représente le même taux que celui du dividende annuel que verse actuellement la Société sur ses actions ordinaires. À la place du dividende du quatrième trimestre de 2019 de la Société, le FPI entend déclarer trois distributions mensuelles, qui incluront la distribution initiale qui sera versée en janvier et les distributions subséquentes qui seront versées en février et en mars 2020.

La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et le montant réel de ces distributions seront entièrement tributaires des activités et des actifs du FPI ainsi que de divers facteurs, y compris la performance financière, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les restrictions applicables au paiement de distributions aux termes de celles-ci à la survenance d'un cas de défaut, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits provenant des locataires des immeubles du FPI et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Le commandité, pour le compte de la SEC FCR, versera des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC et aux porteurs de parts échangeables de la SEC en fonction des distributions de liquidités mensuelles payables par le FPI aux porteurs de parts. Les distributions devant être versées sur les parts échangeables de la SEC seront égales aux distributions que ces porteurs auraient reçues s'ils avaient détenu des parts du FPI au lieu de parts échangeables de la SEC. Les distributions au commandité seront versées avant les distributions aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC (sous réserve de certaines exceptions) et aux porteurs de parts échangeables de la SEC. Voir les rubriques « Renseignements concernant la SEC FCR — Distributions » et « Facteurs de risque ».

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SEC FCR

Généralités

La description de la SEC FCR qui suit ne constitue qu'un sommaire, n'est pas exhaustive et doit être lue sous réserve du texte intégral de la convention relative à la SEC FCR.

La SEC FCR est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régie par la convention relative à la SEC FCR. La SEC FCR sera le propriétaire et l'exploitant, directement ou indirectement, d'immeubles productifs de revenus principalement et des actifs accessoires nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et exercera d'autres activités qui sont conformes aux restrictions en matière d'investissement de la SEC FCR. Le commandité de la SEC FCR est une société par actions constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario qui est la propriété exclusive du FPI (le « **commandité** »), et le commanditaire initial de la SEC FCR est le FPI (qui est propriétaire de toutes les parts de catégorie A de la SEC). Le conseil d'administration du commandité est composé des mêmes membres que ceux du conseil des fiduciaires.

Parts de société en commandite

À la clôture, la SEC FCR aura des parts de catégorie A de la SEC en circulation, qui seront toutes détenues par le FPI, ainsi que des parts échangeables de la SEC en circulation, qui seront toutes initialement détenues par les actionnaires effectuant un choix. Le commandité détiendra une participation de commandité dans la SEC FCR (la « **participation du commandité** »), mais aucun certificat ne sera délivré pour attester cette participation.

Chaque part échangeable de la SEC sera, à tous les égards importants, équivalente sur le plan financier à une part du FPI. Les parts échangeables de la SEC pourront être échangées contre des parts du FPI à raison de une contre une à tout moment, au gré de leur porteur, jusqu'au 29 décembre 2023 au plus tard (date à laquelle toutes les parts échangeables de la SEC en circulation à cette date seront automatiquement échangées contre des parts du FPI), à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du FPI en vertu de la Loi de l'impôt ou ne cause ou ne crée un risque important que le FPI soit assujéti à l'impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt et soit tenu de respecter les conditions énoncées dans la Loi de l'impôt.

Sauf dans la mesure requise par la loi ou la convention relative à la SEC FCR et dans certaines circonstances précises où leurs droits sont touchés, les porteurs de parts échangeables de la SEC n'auront pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de la SEC FCR.

Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation

La convention relative à la SEC FCR prévoit des restrictions essentiellement similaires à celles qui sont prévues dans la déclaration de fiducie relative au FPI en ce qui a trait aux investissements que la SEC FCR peut effectuer et aux politiques régissant ses activités et ses affaires. Voir la rubrique « Renseignements concernant le FPI — Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation ».

Exploitation

L'entreprise et les affaires de la SEC FCR seront gérées et contrôlées exclusivement par le commandité, qui sera lié par les mêmes lignes directrices en matière d'investissement et les mêmes politiques d'exploitation que celles qui sont applicables au FPI. Les commanditaires ne seront pas autorisés à participer à la gestion ou au contrôle de l'entreprise ou des affaires de la SEC FCR. Sauf tel qu'il est prévu ci-après, la SEC FCR remboursera au commandité tous les coûts et les frais directs que celui-ci a engagés dans l'exercice de ses fonctions à titre de commandité de la SEC FCR.

La SEC FCR exercera ses activités de manière que, dans toute la mesure possible, la responsabilité des commanditaires demeure limitée. Les commanditaires pourraient perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances. Si le bénéfice de la responsabilité limitée dont jouit un commanditaire est perdu en raison de la négligence dont a fait preuve le commandité dans l'exécution de ses devoirs et de ses obligations aux termes de la convention relative à la SEC FCR, le commandité indemnifiera le commanditaire concerné contre toute réclamation découlant d'assertions selon lesquelles ses responsabilités ne sont pas limitées comme le prévoit la convention relative à la SEC FCR. Le commandité n'a pas d'actifs ni de ressources financières d'importance autres que le droit de recevoir des distributions de valeur minimale de la part de la SEC FCR. Par conséquent, cette indemnisation pourrait n'être que d'une valeur symbolique.

Devoirs et responsabilités du commandité

Le commandité sera le commandité de la SEC FCR, gèrera et contrôlera les activités et les affaires de la SEC FCR et prendra toutes les décisions concernant l'entreprise et les activités de celle-ci.

Distributions

La SEC FCR distribuera au commandité et aux porteurs de ses parts de catégorie A de la SEC et de ses parts échangeables de la SEC leurs portions respectives des liquidités distribuables comme il est indiqué ci-après.

Les distributions seront effectuées dès que le commandité aura déterminé les liquidités distribuables de la SEC FCR et le montant de tous les frais et dépenses qu'il a engagés dans l'exercice de ses fonctions aux termes de la convention relative à la SEC FCR à titre de commandité (le « **montant du remboursement** »), lequel sera établi au plus tard le 10^e jour de chaque mois civil.

Les liquidités distribuables représenteront, en général, la totalité des fonds en caisse de la SEC FCR qui proviennent de toute source (autre que les sommes reçues dans le cadre de la souscription de participations supplémentaires dans la SEC FCR) et qui, de l'avis du commandité, ne sont pas requis en lien avec l'entreprise de la SEC FCR. Les liquidités distribuables de la SEC FCR seront distribuées selon la priorité et dans l'ordre suivants : a) au commandité, une somme correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la SEC FCR; et b) aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC et de parts échangeables de la SEC, conformément à leurs droits à titre de porteurs de ces parts selon la convention relative à la SEC FCR, une somme correspondant au solde restant des liquidités distribuables de la SEC FCR. Les porteurs de parts échangeables de la SEC auront le droit de recevoir sur chacune de leurs parts des distributions correspondant au montant de la distribution déclarée par le FPI sur chaque part du FPI. La date de référence et, sous réserve du paragraphe suivant, la date de paiement des distributions déclarées sur les parts échangeables de la SEC seront les mêmes que celles qui s'appliquent aux parts du FPI.

Au lieu de recevoir les distributions au moment où elles sont déclarées par la SEC FCR, le porteur de parts de catégorie A de la SEC peut choisir de recevoir celles-ci le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel elles auraient autrement été effectuées, auquel cas la SEC FCR lui prêtera, à la date de chaque distribution, une somme correspondant au montant de la distribution. Ces prêts ne porteront pas intérêt, et chaque prêt deviendra exigible et remboursable en totalité le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel il a été consenti.

Attribution du bénéfice net de la société en commandite

Le bénéfice net de la SEC FCR, déterminé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, sera généralement attribué à la fin de chaque exercice de la façon suivante :

- a) premièrement, au commandité, à raison d'un montant correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la SEC FCR;
- b) tant que des parts échangeables de la SEC sont en circulation, aux porteurs de parts échangeables de la SEC, y compris un porteur de parts échangeables de la SEC qui devient ou cesse d'être un porteur au cours

de cet exercice, la somme attribuée à ce porteur correspondant approximativement au montant du revenu ou de la perte pour l'application de la Loi de l'impôt qu'il comptabiliserait en vertu de la Loi de l'impôt pour cet exercice s'il détenait sa participation directement à titre de porteur de parts du FPI plutôt qu'indirectement à titre de porteur de parts échangeables de la SEC;

- c) au FPI, à titre de porteur des parts de catégorie A de la SEC, pour ce qui est du solde.

Transfert de parts de la SEC

Le transfert des parts de catégorie A de la SEC et des parts échangeables de la SEC sera assujéti à un certain nombre de restrictions, notamment à celles qui suivent : (i) les parts de catégorie A de la SEC et les parts échangeables de la SEC ne peuvent être transférées à un cessionnaire qui est un actionnaire exclu; (ii) aucune fraction de part de catégorie A de la SEC ou de part échangeable de la SEC ne sera transférable; (iii) aucun transfert de parts échangeables de la SEC ne sera accepté par le commandité si, en conséquence de ce transfert, la SEC FCR devenait assujéti à l'impôt en vertu du paragraphe 197(2) de la Loi de l'impôt; et (iv) aucun transfert de parts de catégorie A de la SEC ou de parts échangeables de la SEC ne sera accepté par le commandité, à moins qu'un formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de ces parts de catégorie A de la SEC ou de ces parts échangeables de la SEC, selon le cas, n'ait été remis à l'agent chargé des registres et agent des transferts de la SEC FCR. En outre, le cessionnaire de parts de catégorie A de la SEC ou de parts échangeables de la SEC doit fournir au commandité les autres instruments et documents que celui-ci peut exiger, dans une forme appropriée, remplis et signés d'une manière que le commandité, agissant raisonnablement, juge acceptable. Le cessionnaire d'une part de la SEC FCR ne deviendra pas un associé de celle-ci, ne sera pas admis à celle-ci et ne sera pas assujéti aux obligations ni investi des droits d'un associé aux termes de la convention relative à la SEC FCR tant que les conditions susmentionnées n'auront pas été remplies et que ce cessionnaire n'aura pas été inscrit dans le registre des commanditaires de la SEC FCR.

En plus des restrictions énoncées ci-dessus, la convention relative à la SEC FCR prévoit également qu'aucun porteur de parts échangeables de la SEC ne sera autorisé à transférer ces parts échangeables de la SEC, exception faite des parts du FPI conformément aux modalités de la convention d'échange et de soutien ou de la convention relative à la SEC FCR, à moins que : (i) le transfert ne soit fait à un membre du même groupe que le porteur; (ii) ce transfert n'oblige pas le cessionnaire à présenter une offre aux porteurs de parts visant l'acquisition de parts du FPI selon les mêmes modalités et les mêmes conditions aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable si ces parts échangeables de la SEC et toutes les autres parts échangeables de la SEC en circulation étaient converties en parts du FPI selon le ratio d'échange alors en vigueur en vertu de la convention d'échange et de soutien immédiatement avant ce transfert; ou (iii) l'initiateur qui acquiert ces parts échangeables de la SEC ne présente simultanément une offre identique visant les parts du FPI (quant au prix, au choix du moment, à la proportion des titres visés par l'acquisition et aux conditions) et n'acquière ces parts échangeables de la SEC ainsi qu'un nombre proportionnel de parts du FPI effectivement déposées en réponse à cette offre identique.

Modification de la convention relative à la SEC FCR

Après la clôture, la convention relative à la SEC FCR peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins 66 ⅔ % des parts de catégorie A de la SEC dont les droits de vote ont été exercés à l'égard de la modification à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC ou par une résolution écrite des associés détenant au moins 66 ⅔ % des parts de catégorie A de la SEC conférant le droit de voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC, sauf pour ce qui est de certaines modifications qui exigent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, y compris celles (i) qui modifient la responsabilité de tout commanditaire; (ii) qui modifient le droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC; et (iii) qui changent le statut de société en commandite de la SEC FCR en celui de société en nom collectif. Le commandité peut également apporter des modifications à la convention relative à la SEC FCR sans l'approbation ou le consentement des commanditaires pour tenir compte, entre autres choses, de ce qui suit : (i) une modification de dénomination de la SEC FCR ou de l'emplacement de son établissement principal ou de son siège; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution des commanditaires conformément à la convention relative à la SEC FCR; (iii) une modification qui, selon le commandité, est raisonnable et nécessaire ou appropriée pour obtenir ou maintenir le statut de société en commandite de la SEC FCR selon lequel les commanditaires ont une responsabilité limitée aux termes de la législation applicable; (iv) une modification qui, selon le commandité, est raisonnable et nécessaire ou appropriée pour permettre à la SEC FCR de profiter de changements apportés à la Loi de l'impôt ou à une autre législation fiscale ou d'éviter les effets préjudiciables de tels changements; (v) une modification visant à changer une disposition de la convention relative à la SEC FCR ou à ajouter une disposition à celle-ci, à éliminer une ambiguïté dans la convention relative à la SEC FCR, à corriger ou à compléter une disposition de la convention relative à la SEC FCR qui est incorrecte ou incompatible avec d'autres dispositions contenues dans celle-ci, ou à rendre la convention relative à la SEC FCR conforme aux renseignements figurant dans la présente circulaire. Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui aurait une incidence défavorable sur les droits et les obligations du commandité, à titre de commandité, ne peut être apportée sans son consentement; et (ii) aucune modification qui aurait sur les droits et les obligations des autres porteurs de parts de société en

commandite ou d'une catégorie de commanditaires une incidence défavorable différente de celle que subirait toute autre catégorie de commanditaires ne peut être apportée sans le consentement de ce porteur ou de cette catégorie, notamment en ce qui concerne la modification des restrictions relatives au transfert des parts échangeables de la SEC.

De plus, la déclaration de fiducie prévoit que le FPI ne consentira pas à une modification importante de la convention relative à la SEC FCR ni n'approuvera une telle modification importante sans l'approbation des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou par résolution écrite en tenant lieu).

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Généralités

La Société figure parmi les plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers polyvalents situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. Elle détient actuellement des participations dans 166 immeubles, qui représentent environ 25,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

La principale stratégie de la Société consiste à créer de la valeur à long terme en générant une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de son portefeuille en milieu urbain. Pour atteindre ces objectifs stratégiques, la direction continue de faire ce qui suit : mettre en œuvre des activités de développement, de redéveloppement et de repositionnement choisies, notamment intensifier l'utilisation des terrains; appliquer une stratégie ciblée et rigoureuse d'acquisitions d'immeubles bien situés, principalement des propriétés offrant des possibilités de création de valeur, y compris des terrains situés à proximité d'immeubles existants sur les marchés urbains cibles de la Société, afin de créer des quartiers fortement urbanisés; réunir des capitaux pour financer la croissance future au moyen de certaines aliénations; gérer de façon proactive le portefeuille existant de la Société afin de stimuler la croissance des revenus locatifs; augmenter l'efficacité et la productivité des activités; et maintenir une bonne santé financière et une certaine souplesse pour soutenir un coût du capital concurrentiel à long terme.

La Société compte une filiale principale, à savoir First Capital Holdings Trust, fiducie détenue en propriété exclusive qui a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario, dont l'actif total correspondait à plus de 10 % de l'actif consolidé de la Société au 30 juin 2019 ou dont le total des produits correspondait à plus de 10 % des produits consolidés de la Société au 30 juin 2019.

À la connaissance des administrateurs et des dirigeants de la Société, mis à part ce qui a été communiqué au public ou ce qui est décrit par ailleurs dans la présente circulaire, il n'existe aucun plan ni aucun projet de changement important devant être apporté aux affaires de la Société.

Le siège social et principal établissement de la Société est situé à King Liberty Village, au 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Description du capital-actions

Le capital-actions autorisé de la Société consiste en un nombre illimité d'actions ordinaires et en un nombre illimité d'actions privilégiées, pouvant être émises en séries. À la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019, 219 099 966 actions ordinaires étaient émises et en circulation et aucune action privilégiée n'était en circulation.

Les actions ordinaires confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir : a) les avis de convocation aux assemblées des actionnaires, sauf les assemblées des porteurs d'autres catégories d'actions, d'assister à ces assemblées et d'y exprimer une voix par action détenue; et b) les dividendes déclarés par le conseil, à son appréciation. En outre, les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir le reliquat des biens de la Société en cas de liquidation ou de dissolution de celle-ci, ce droit étant subordonné aux droits des porteurs d'actions ayant priorité de rang sur les actions ordinaires.

Opérations sur les actions ordinaires

Les actions ordinaires sont négociées à la TSX sous le symbole « FCR ». Le tableau suivant présente, pour la période de 12 mois précédant la date de la présente circulaire, certains renseignements publiés par la TSX concernant les opérations sur les actions ordinaires ayant été effectuées à la TSX.

Actions ordinaires	Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2018	Octobre	19,82	18,60	8 558 704
	Novembre	20,21	19,05	7 733 300
	Décembre	20,33	18,28	7 480 527
2019	Janvier	20,70	18,60	7 657 440
	Février	22,17	20,44	8 951 890
	Mars	21,52	20,33	12 577 087
	Avril	21,49	20,49	10 041 208
	Mai	21,64	20,68	9 733 918
	Juin	22,49	20,95	11 230 524
	Juillet	22,35	21,71	8 198 380
	Août	22,24	21,68	6 378 952
	Septembre	22,53	21,66	8 491 624
	Du 1 ^{er} au 24 octobre	22,79	21,79	6 202 069

Le 7 octobre 2019, dernier jour de bourse complet pendant lequel les actions ordinaires ont été négociées avant l'annonce par la Société qu'elle avait conclu la convention portant sur l'opération, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX s'établissait à 22,55 \$.

Propriété des titres de la Société

À la connaissance de la Société après enquête diligente, le tableau qui suit présente, à la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019, le nombre de titres de la Société dont chaque administrateur et chaque dirigeant de la Société ont la propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquels chacun exerce une emprise.

Nom et poste	Nombre d'actions ordinaires	Nombre d'unités d'actions attribuées en fonction de la performance	Nombre d'unités d'actions incessibles	Nombre d'unités d'actions différées	Nombre d'options sur actions
Adam E. Paul <i>Président et chef de la direction et administrateur</i>	231 886 ¹⁾	210 994	–	–	2 580 692
Dori J. Segal <i>Administrateur</i>	2 326 170 ²⁾	–	79 242	–	195 000
Leonard Abramsky <i>Administrateur</i>	45 662 ³⁾	–	–	952	–

Nom et poste	Nombre d'actions ordinaires	Nombre d'unités d'actions attribuées en fonction de la performance	Nombre d'unités d'actions incessibles	Nombre d'unités d'actions différées	Nombre d'options sur actions
Paul C. Douglas <i>Administrateur</i>	14 000	–	–	952	–
Jon N. Hagan <i>Administrateur</i>	20 472	–	–	101 577	–
Annalisa King <i>Administratrice</i>	5 161	–	–	16 043	–
Al Mawani <i>Administrateur</i>	10 000	–	–	7 046	–
Bernard McDonell <i>Président du conseil</i>	2 616	–	–	110 899	–
Andrea Stephen <i>Administratrice</i>	12 123	–	–	42 854	–
Kay Brekken <i>Vice-présidente directrice et chef des finances</i>	26 737	57 583	–	–	669 152
Carmine Francella <i>Premier vice-président, Location</i>	5 684	22 572	–	–	217 551
Alison Harnick <i>Chef des affaires juridiques et secrétaire générale</i>	–	9 922	–	–	76 506
Maryanne McDougald <i>Première vice-présidente, Exploitation</i>	39 389	24 798	–	–	443 197
Jordan Robins <i>Vice-président directeur et chef de l'exploitation</i>	59 325	60 400	–	–	598 708
Jodi Shpigel <i>Première vice-présidente, Développement</i>	18 745 ⁴⁾	27 883	–	–	309 711
Michele Walkau <i>Première vice-présidente, Marque et Culture</i>	–	–	–	–	–

Notes :

- 1) Comprend 108 675 actions ordinaires sur lesquelles M. Paul exerce une emprise par l'intermédiaire d'une fiducie familiale.
- 2) Comprend des actions ordinaires dont l'ancienne conjointe de M. Segal est propriétaire véritable.
- 3) Comprend 2 245 actions ordinaires dont la conjointe de M. Abramsky est propriétaire véritable.
- 4) Comprend 4 040 actions ordinaires détenues en propriété véritable par l'intermédiaire du REER et du CELI du conjoint de M^{me} Shpigel.

INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA

Le tableau ci-dessous présente les principales informations financières consolidées pro forma pour le FPI au 31 décembre 2018, compte tenu de l'arrangement. Ces informations doivent être lues parallèlement aux états financiers consolidés pro forma non audités du FPI joints à l'annexe G de la présente et aux états financiers historiques connexes. Des ajustements ont été apportés pour préparer les états financiers consolidés pro forma non audités du FPI, lesquels reposent sur certaines hypothèses. Les ajustements apportés et les hypothèses formulées à cet égard sont décrits dans les notes annexes.

Les informations financières consolidées pro forma non auditées du FPI sont présentées à titre indicatif seulement et ne sont pas forcément représentatives i) des résultats d'exploitation ou des résultats financiers qui auraient été obtenus si l'arrangement s'était effectivement réalisé aux moments prévus dans les notes annexes, ou ii) des résultats prévus dans des périodes ultérieures.

L'information financière consolidée pro forma du FPI au 30 juin 2019 est présentée en détail dans l'annexe G des présentes.

Fonds de placement immobilier First Capital Compte de résultat consolidé résumé pro forma (non audité) (en milliers de dollars canadiens)

Exercice clos le 31 décembre 2018	Données pro forma	
Produits locatifs tirés des propriétés	729 595	\$
Coûts d'exploitation des propriétés	274 822	
Bénéfice d'exploitation net	454 773	
Autres produits et charges		
Produits d'intérêts et autres produits	26 429	
Charges d'intérêts	(162 661)	
Charges du siège social	(37 728)	
Coûts des transactions abandonnées	(177)	
Charge d'amortissement	(3 235)	
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	30 411	
Autres profits (pertes) et (charges)	10 733	
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	7 152	
Ajustement de la juste valeur pour les parts de la société en commandite échangeables	20 485	
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	102 389	
	(6 202)	
Bénéfice avant impôt sur le résultat	448 571	
Impôt différé	(59 643)	
Bénéfice net	388 928	\$
Bénéfice net attribuable		
Aux détenteurs d'actions ordinaires	380 696	\$
À la participation ne donnant pas le contrôle	8 232	
	388 928	\$
Bénéfice net	388 928	\$
Autres éléments du résultat global	(6 170)	
Recouvrement (charge) d'impôt différé	4 054	
Résultat global	386 812	\$

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA

Le tableau ci-dessous présente la structure du capital consolidé pro forma non audité du FPI au 30 juin 2019, compte tenu de l'incidence de la conclusion de l'arrangement et des événements importants postérieurs au 30 juin 2019.

	30 juin 2019⁴ (non audité)	Données pro forma ajustées au 30 juin 2019^{3,4} (non auditées)
Dettes¹		
Emprunts hypothécaires	1 437 576 \$	1 362 791 \$
Facilités de crédit	1 088 274	1 220 902
Dettes bancaires	28 971	31 720
Débitures de premier rang non garanties	2 447 786	2 496 964
Dettes garanties par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	25 208	71 458
Parts de la société en commandite échangeables	s. o.	239 465
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 252 318	4 149 957
Participation ne donnant pas le contrôle²	23 614	50 645
Total de la structure du capital	9 303 747	9 623 902

Notes :

- 1) Les montants de la dette sont présentés à leur valeur comptable.
- 2) Représente les participations minoritaires dans certaines entités détenues par FCR.
- 3) Les données pro forma au 30 juin 2019 (voir l'annexe G) tiennent compte de l'arrangement et ont été ajustées dans le tableau de la structure du capital en fonction des événements importants survenus dans la période du 1^{er} juillet 2019 au 25 octobre 2019 inclusivement.
- 4) Les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS DE PARTS DU FPI

Le 16 octobre 2019, le FPI a été constitué et une part du FPI a été émise au prix de 20,00 \$.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Torys LLP, conseillers juridiques du FPI et de la Société, le texte qui suit est un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent de façon générale, aux termes de la Loi de l'impôt, aux actionnaires qui participent à l'arrangement et qui échangent leurs actions ordinaires contre des parts du FPI, ou contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires, selon le cas (individuellement, un « porteur »). Le présent résumé s'applique uniquement à un porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, est ou est réputé être un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec le FPI, la Société ou toute personne à qui le porteur, ultérieurement, vend ou transfère par ailleurs des parts du FPI ou des parts échangeables de la SEC et n'est affilié à aucun d'eux, et qui détient des actions ordinaires, des parts du FPI et des parts échangeables de la SEC à titre d'immobilisations au sens de la Loi de l'impôt. En règle générale, ces titres seront considérés comme des immobilisations pour un porteur qui ne les utilise ou ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et qui ne les a pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient autrement ne pas être considérés comme détenant leurs actions ordinaires ou leurs parts du FPI à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que soient considérés comme des immobilisations leurs actions ordinaires, leurs parts du FPI et tous les autres « titres canadiens », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, dont ils sont

propriétaires pendant l'année d'imposition au cours de laquelle ce choix est effectué et toutes les années d'imposition subséquentes (ce qui n'inclura pas les parts échangeables de la SEC). Les porteurs qui prévoient faire un tel choix sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité relativement à leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur : (i) qui est une « institution financière » pour l'application des « règles d'évaluation à la valeur du marché » énoncées dans la Loi de l'impôt, (ii) qui est une « institution financière déterminée », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, (iii) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, (iv) qui a choisi de déclarer ses résultats fiscaux dans une « monnaie fonctionnelle », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt (ce qui exclut le dollar canadien), ou (v) qui a conclu ou conclura, à l'égard des actions ordinaires, des parts du FPI ou des parts échangeables de la SEC, un « contrat dérivé à terme », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt. Ces porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'acquisition de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires.

Le présent résumé repose également sur l'hypothèse que la SEC FCR ne sera pas une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » et que, à tout moment pertinent, la SEC FCR et toute autre « entité » dont le FPI détient des « capitaux propres » (directement ou indirectement) seront respectivement une « filiale exclue », au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt. Rien ne garantit toutefois que la Loi de l'impôt ne sera pas révisée ou modifiée de manière à ce que s'appliquent les règles applicables aux EIPD (au sens attribué à ce terme ci-après).

Le présent résumé n'aborde pas les incidences fiscales de l'échange d'options, d'UAD, d'UAI ou d'UAP dans le cadre de l'arrangement, et il ne s'applique pas à un porteur qui acquiert des parts du FPI par suite de l'exercice d'options de remplacement. Ces porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité.

Le présent résumé est fondé sur les faits décrits dans la présente circulaire, certaines déclarations quant à des questions de fait énoncées dans une attestation signée par un dirigeant du FPI et fournie aux conseillers juridiques, les dispositions de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « **règlement** ») en vigueur en date de la veille des présentes, l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt et du règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux pratiques et aux politiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC qui ont été publiées par écrit avant la date des présentes. Exception faite des propositions fiscales, le présent résumé ne tient pas compte de modifications apportées à la législation ou aux pratiques ou aux politiques administratives ou en matière de cotisation par suite d'une décision ou d'une mesure législative, administrative ou judiciaire, et ne tient pas compte des incidences fiscales d'une province ou d'un territoire du Canada ni de celles d'un territoire étranger, qui peuvent être différentes de celles qui sont abordées ici. Rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées ni, le cas échéant, qu'elles le seront dans leur forme actuelle. Des modifications apportées à la Loi de l'impôt, au règlement ou aux propositions fiscales pourraient modifier de manière importante le statut fiscal du FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement ou de fiducie de placement immobilier, le statut fiscal de FCR Amalco à titre de société de placement à capital variable ou les incidences fiscales de la détention de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC. Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient toucher les souscripteurs éventuels.

Le présent résumé est de nature générale seulement et ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal donné à un porteur en particulier et ne doit pas être interprété comme tel. Aucune déclaration n'est faite à un porteur en particulier relativement aux incidences fiscales fédérales canadiennes. Par conséquent, il est recommandé aux porteurs de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales, pour eux, de l'acquisition de parts du FPI ou de parts échangeables de la SEC et des droits accessoires dans le cadre du présent arrangement, compte tenu de leur situation particulière.

Échange d'actions ordinaires contre des parts du FPI

Le porteur qui échange des actions ordinaires contre des parts du FPI dans le cadre de l'arrangement sera considéré comme ayant disposé de ces actions ordinaires pour un produit de disposition égal à la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des parts du FPI qu'il a acquises.

Par conséquent, en règle générale, le porteur réalisera un gain en capital égal à l'excédent (ou subira une perte en capital égale à l'insuffisance) du produit de disposition pour lui, déduction faite des frais de disposition raisonnables, par rapport au « prix de base rajusté » de ses actions ordinaires. On trouvera la description du traitement fiscal des gains en capital et des pertes en capital sous la rubrique « — Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Lorsqu'un porteur qui est une société dispose d'une action ordinaire, la perte en capital qui en découle peut, dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt, être réduite du montant de tout dividende reçu ou réputé avoir été reçu par la société sur

cette action (ou sur une action par laquelle elle est remplacée ou contre laquelle elle est échangée). Il se peut que des règles similaires s'appliquent lorsque les actions ordinaires appartiennent à une société de personnes ou à une fiducie dont une société, une fiducie ou une société de personnes est membre ou bénéficiaire. Les porteurs susceptibles d'être visés par ces règles devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Le coût, pour le porteur, de parts du FPI acquises en échange d'actions ordinaires sera égal à la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des actions ordinaires échangées par le porteur contre ces parts du FPI.

Échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires

Réception des droits accessoires

Le porteur qui choisit valablement de recevoir des parts échangeables de la SEC en échange d'actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement recevra également les droits accessoires. Dans le calcul du produit de disposition des actions ordinaires, le porteur devra tenir compte de ces droits accessoires et l'actionnaire effectuant un choix qui produit un formulaire de choix fiscal devra tenir compte du coût, aux termes de la Loi, de l'impôt des parts échangeables de la SEC reçues en contrepartie. La Société est d'avis que les droits accessoires ont une juste valeur marchande symbolique. Toutefois, cet avis ne lie aucunement l'ARC et il se pourrait que l'ARC soit d'avis contraire. Il a été présumé, pour le reste du présent résumé fiscal, que les droits accessoires ont une juste valeur marchande symbolique.

Échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires – Opération autre qu'un roulement fiscal

À moins de produire un formulaire de choix fiscal conformément au paragraphe 97(2) de la Loi de l'impôt comme il est expliqué ci-après, le porteur qui choisit valablement de recevoir des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires en échange d'actions ordinaires sera considéré comme ayant disposé de ces actions ordinaires pour un produit de disposition égal au total (i) de la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, de toute part échangeable de la SEC qu'il reçoit en échange et (ii) de la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des droits accessoires qu'il reçoit en échange.

Par conséquent, en règle générale, dans l'hypothèse où aucun formulaire de choix fiscal n'est produit, le porteur réalisera un gain en capital égal à l'excédent (ou subira une perte en capital égale à l'insuffisance) du produit de disposition pour lui, déduction faite des frais de disposition raisonnables, par rapport au « prix de base rajusté » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) de ses actions ordinaires. On trouvera la description du traitement fiscal des gains en capital et des pertes en capital sous la rubrique

« — Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Lorsqu'un porteur qui est une société dispose d'une action ordinaire, la perte en capital qui en découle peut, dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt, être réduite du montant de tout dividende reçu ou réputé avoir été reçu par la société sur cette action (ou sur une action par laquelle elle est remplacée ou contre laquelle elle est échangée).

Le coût global, pour le porteur, des parts échangeables de la SEC et des droits accessoires acquis à l'occasion de l'échange sera égal à la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des actions ordinaires échangées contre ceux-ci par le porteur. Étant donné qu'il a été supposé que la juste valeur marchande des droits accessoires est une somme symbolique, la totalité du coût susmentionné (moins une somme symbolique) sera attribuée au coût des parts échangeables de la SEC.

Échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires – Roulement fiscal et formulaire de choix fiscal

Le porteur qui choisit valablement de recevoir des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires en échange d'actions ordinaires et qui produit un formulaire de choix fiscal valide conformément au paragraphe 97(2) de la Loi de l'impôt (et de tout formulaire correspondant exigé en vertu de toute loi fiscale provinciale ou territoriale applicable) peut obtenir le report complet ou partiel d'un gain en capital découlant par ailleurs de l'échange de ces actions ordinaires, comme il est expliqué ci-dessus sous la rubrique « — Échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires — Opération autre qu'un roulement fiscal », selon le montant du choix (au sens attribué à ce terme ci-après) et le prix de base rajusté, pour lui, de ces actions ordinaires au moment de l'entrée en vigueur.

Les observations figurant dans les présentes au sujet de ces choix fiscaux sont faites à titre indicatif uniquement. La législation dans ce domaine est complexe et contient de nombreuses exigences techniques. Le porteur qui souhaite produire des formulaires de choix fiscal est prié de s'occuper immédiatement de la question et de consulter ses conseillers fiscaux.

Montant du choix

Le porteur qui est un actionnaire effectuant un choix et qui choisit valablement de recevoir des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires en échange d'actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement et conformément aux modalités de celui-ci peut choisir le montant qui, sous réserve de certaines limites prévues dans la Loi de l'impôt, sera traité comme le produit de disposition de ces actions ordinaires (le « **montant du choix** »). Pour l'application de la Loi de l'impôt et pour les besoins du formulaire de choix fiscal, le montant du choix ne doit pas :

- a) être inférieur à la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des droits accessoires acquis dans le cadre de l'échange (qui est présumée être une somme symbolique);
- b) être inférieur (i) au prix de base rajusté pour l'actionnaire effectuant un choix des actions ordinaires, au moment de l'entrée en vigueur, qui sont échangées contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires, ou, si cette valeur est moindre, (ii) à la juste valeur marchande de ces actions ordinaires au moment de l'entrée en vigueur;
- c) être supérieur à la juste valeur marchande des actions ordinaires, au moment de l'entrée en vigueur, qui sont échangées contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires.

Traitement fiscal des porteurs

L'actionnaire effectuant un choix qui produit à l'égard d'actions ordinaires un formulaire de choix fiscal valide conforme aux règles énoncées dans la Loi de l'impôt sera généralement assujéti au traitement fiscal suivant :

- a) il sera réputé avoir disposé des actions ordinaires contre un produit de disposition égal au montant du choix;
- b) il ne réalisera pas de gain en capital (ou ne subira pas de perte en capital) dans la mesure où le montant du choix est égal à la somme (i) du total du prix de base rajusté des actions ordinaires pour l'actionnaire effectuant un choix immédiatement avant le moment de l'entrée en vigueur et (ii) des frais de disposition raisonnables;
- c) il réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) si le montant du choix est supérieur (ou inférieur) à la somme (i) du total du prix de base rajusté des actions ordinaires pour l'actionnaire effectuant un choix immédiatement avant le moment de l'entrée en vigueur et (ii) des frais de disposition raisonnables. On trouvera la description du traitement fiscal des gains en capital et des pertes en capital sous la rubrique « — Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après;
- d) le coût, pour l'actionnaire effectuant un choix, des droits accessoires reçus dans le cadre de l'échange sera égal à la juste valeur marchande de ceux-ci au moment de l'entrée en vigueur (qui est présumée être une somme symbolique);
- e) le coût, pour l'actionnaire effectuant un choix, des parts échangeables de la SEC reçues dans le cadre de l'échange sera égal à l'excédent du montant du choix sur la juste valeur marchande, au moment de l'entrée en vigueur, des droits accessoires reçus dans le cadre de l'échange (qui est présumée être une somme symbolique).

Modalités du choix

L'actionnaire effectuant un choix doit remettre à la SEC FCR deux copies de tout formulaire de choix fiscal applicable qu'il a rempli et signé en bonne et due forme (ainsi que de tout formulaire similaire exigé par la législation fiscale applicable d'une province ou d'un territoire) au plus tard à l'heure limite, y compris (i) les renseignements requis concernant l'actionnaire effectuant un choix, (ii) le nombre d'actions ordinaires qui sont échangées contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires, et (iii) les montants du choix applicables à ces actions ordinaires. Le formulaire de choix pertinent est le formulaire T2059 de l'ARC. Certaines provinces ou certains territoires pourraient exiger qu'un formulaire de choix fiscal distinct ou un autre formulaire de choix fiscal conjoint soit produit pour les besoins de l'impôt sur le revenu provincial ou territorial. La SEC FCR fera également un choix fiscal conjoint avec un actionnaire effectuant un choix conformément aux dispositions de toute législation fiscale provinciale ou territoriale applicable ayant un effet similaire à celui du paragraphe 97(2) de la Loi de l'impôt.

Pourvu que le formulaire de choix fiscal applicable (et tout formulaire provincial ou territorial applicable) soit rempli correctement et de manière exhaustive et qu'il respecte les dispositions de la législation fiscale applicable et de l'arrangement, la SEC FCR signera, dans les 30 jours suivant la date d'entrée en vigueur, les formulaires remplis en bonne et due forme que lui remet l'actionnaire effectuant un choix et les lui retournera par la poste aux fins de production. **Il est de la seule responsabilité de l'actionnaire**

effectuant un choix de signer et de produire ces formulaires auprès de l'entité gouvernementale compétente dans les délais prescrits par la Loi de l'impôt (ou par la législation provinciale ou territoriale applicable).

La Société, le FPI, la SEC FCR, Newco, FCR Amalco et le commandité n'engagent aucunement leur responsabilité envers l'actionnaire effectuant un choix quant à la bonne et due forme ou à l'exactitude des renseignements indiqués dans un formulaire de choix fiscal (ou dans un formulaire similaire prescrit par la législation provinciale ou territoriale), quant à la vérification du contenu de ces formulaires ou quant aux incidences fiscales d'un tel formulaire pour un actionnaire effectuant un choix. De même, la Société, le FPI, la SEC FCR, Newco, FCR Amalco et le commandité n'engagent aucunement leur responsabilité à l'égard du paiement des taxes, des impôts, des intérêts, des frais, des dommages-intérêts, des pénalités ou des autres coûts qui pourraient être exigés si un actionnaire effectuant un choix ne remplit pas en bonne et due forme et avec exactitude ou ne produit pas en bonne et due forme les formulaires prescrits de la manière et dans les délais prévus par la Loi de l'impôt (ou par la législation provinciale ou territoriale applicable), ces éléments étant de la seule responsabilité de l'actionnaire effectuant un choix. La SEC FCR peut, à sa seule appréciation et sans obligation de sa part, décider de signer et de retourner les formulaires de choix fiscal (ou tout formulaire similaire exigé par la législation provinciale ou territoriale) reçus après l'heure limite indiquée ci-dessus.

Pour accepter un formulaire de choix fiscal sans qu'un actionnaire effectuant un choix ait à payer une pénalité pour production tardive, l'ARC doit avoir reçu ce formulaire, rempli et signé en bonne et due forme par l'actionnaire effectuant un choix et par la SEC FCR, au plus tard à la plus rapprochée des dates d'échéance pour la production d'une déclaration de revenus par tout associé de la SEC FCR (y compris le FPI) ou par l'actionnaire effectuant un choix pour l'année d'imposition qui inclut la date d'entrée en vigueur. Étant donné que l'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile, la date d'échéance pour la production du formulaire de choix fiscal sera le 30 mars 2020, pourvu que la date d'entrée en vigueur tombe en 2019.

Les renseignements et les instructions concernant les choix fiscaux applicables seront inclus dans la trousse de choix fiscal qui sera affichée sur le site Web de la Société au www.fcr.ca/taxelection.

Il sera de la seule responsabilité de chaque actionnaire effectuant un choix qui souhaite faire un tel choix d'obtenir les formulaires de choix fiscal fédéraux, provinciaux ou territoriaux appropriés, de les remplir et les remettre en bonne et due forme à la SEC FCR au plus tard à l'heure limite, puis de les produire dans les délais prescrits par la législation.

Détention de parts échangeables de la SEC

Les porteurs de parts échangeables de la SEC seront des associés de la SEC FCR et seront généralement assujettis aux incidences fiscales décrites ci-après tant qu'ils détiendront ces parts. Le présent résumé ne tient pas compte de toutes les incidences fiscales éventuelles applicables aux porteurs qui acquièrent des parts échangeables de la SEC et deviennent des associés de la SEC FCR, et ces porteurs devraient communiquer avec leurs conseillers en fiscalité relativement à leur situation particulière.

Calcul du bénéfice ou de la perte

Chaque porteur est tenu d'inclure (ou, sous réserve des « règles sur la fraction à risques de l'intérêt » dont il est question ci-après, a le droit de déduire), dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée, sa quote-part du revenu (ou de la perte) et des gains en capital imposables (ou des pertes en capital déductibles) de la SEC FCR pour l'exercice de celle-ci se terminant à la fin de l'année d'imposition du porteur ou coïncidant avec cette année d'imposition qui est attribuée aux termes de la convention relative à la SEC FCR, qu'une partie de cette somme lui soit distribuée ou non au cours de l'année d'imposition et que les parts échangeables de la SEC aient été détenues ou non pendant cette année. À ces fins, les gains en capital imposables comprennent des sommes attribuables aux dividendes sur les gains en capital (au sens attribué à ce terme ci-après) que FCR Amalco versera à la SEC FCR. Sur le fondement de déclarations concernant certaines questions de fait émanant d'un dirigeant du FPI, FCR Amalco devrait avoir la qualité de « société de placement à capital variable » pour l'application de la Loi de l'impôt chaque année d'imposition pendant laquelle les actions de FCR Amalco sont en circulation. Le présent résumé repose sur cette hypothèse. En tant que société de placement à capital variable, FCR Amalco aura généralement le droit, dans certaines circonstances, de choisir de verser des dividendes par prélèvement sur son « compte de dividendes sur les gains en capital » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) (individuellement, un « **dividende sur les gains en capital** »).

La SEC FCR ne sera pas une entité imposable et ne devrait pas être tenue de produire une déclaration de revenus au Canada (autre qu'une déclaration de renseignements) pour un exercice. Toutefois, le revenu gagné (ou la perte subie) par la SEC FCR pour un exercice pour l'application de la Loi de l'impôt sera calculé comme s'il s'agissait d'une personne distincte résidant au Canada et une quote-part de ce revenu (ou de cette perte) sera attribuée aux associés conformément à la convention relative à la SEC FCR. À cette fin, la fin de l'exercice de la SEC FCR sera le 31 décembre de chaque année civile.

Pour l'application de la Loi de l'impôt, l'ensemble des revenus (ou des pertes) de la SEC FCR doivent être calculés en dollars canadiens. Dans le calcul de son revenu (ou de sa perte), la SEC FCR peut demander de déduire les frais d'administration, les charges d'intérêts et les autres frais raisonnables qu'elle a engagés pour gagner un revenu, sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi de l'impôt. La SEC FCR peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée une partie des frais raisonnables, le cas échéant, qu'elle a engagés pour émettre les parts échangeables de la SEC dans le cadre de l'arrangement.

En général, la quote-part d'un porteur de tout revenu gagné (ou de toute perte subie) par la SEC FCR qui provient d'une source déterminée sera traitée comme s'il s'agissait d'un revenu gagné (ou d'une perte subie) par le porteur qui provient de cette source, et toute disposition de la Loi de l'impôt applicable à ce type de revenu (ou de perte) s'appliquera au porteur. Le revenu gagné par la SEC FCR comprendra les intérêts sur les titres de créance détenus par celle-ci.

Compte tenu de l'arrangement, la SEC FCR détiendra des actions ordinaires comportant droit de vote de catégorie B de FCR Amalco. La quote-part revenant à un porteur des dividendes imposables reçus ou considérés comme ayant été reçus par la SEC FCR au cours d'un exercice et versés par une société résidant au Canada sera traitée comme un dividende reçu par le porteur et sera assujettie aux règles habituelles de la Loi de l'impôt applicables à de tels dividendes, y compris un ajout au « compte de revenu à taux général » d'un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » lorsque le dividende reçu par la SEC FCR est désigné comme « dividende déterminé », au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt).

La Loi de l'impôt prévoit des « règles sur la fraction à risques de l'intérêt » qui peuvent, dans certaines circonstances, limiter la déduction de la quote-part des pertes d'une société en commandite revenant à un commanditaire. Les porteurs sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils précis au sujet de l'application possible des « règles sur la fraction à risques de l'intérêt ».

Le prix de base rajusté des parts échangeables de la SEC d'un porteur sera assujetti aux règles détaillées de la Loi de l'impôt et correspondra au départ, en général, au coût initial de ces parts dont le calcul, comme il est décrit ci-dessus, tiendra compte du fait que le porteur a produit ou non un formulaire de choix fiscal valide. Si un porteur a produit un formulaire de choix fiscal valide, le coût initial des parts échangeables de la SEC correspondra généralement à l'excédent du montant du choix sur la juste valeur marchande des droits accessoires (qui est présumée être une somme symbolique). Le prix de base rajusté sera généralement majoré de la quote-part du revenu et des gains en capital qui est attribuée au porteur pour un exercice donné de la SEC FCR le premier jour suivant cet exercice. Le prix de base rajusté sera généralement diminué (i) de la quote-part des pertes et des pertes en capital attribuées au porteur pour un exercice donné de la SEC FCR le premier jour suivant cet exercice et (ii) des distributions que le porteur a reçues de la SEC FCR avant le moment pertinent relativement aux parts échangeables de la SEC.

Si, par suite d'une distribution, le prix de base rajusté des parts échangeables de la SEC pour un porteur est négatif à la fin de l'exercice de la SEC FCR, la valeur absolue de cette somme est généralement réputée être un gain en capital réalisé par le porteur et ce prix de base rajusté sera ramené à néant.

Échange de parts échangeables de la SEC contre des parts du FPI

Au moment où il échange une part échangeable de la SEC contre une part du FPI, le porteur réalisera généralement un gain en capital égal à l'excédent (ou subira une perte en capital égale à l'insuffisance) du produit de disposition pour lui, déduction faite des frais de disposition raisonnables, par rapport au prix de base rajusté de la part échangeable de la SEC. À ces fins, le produit de disposition correspondra à la juste valeur marchande de la part du FPI au moment de l'échange. Pour une description du traitement fiscal réservé aux gains en capital et aux pertes en capital, voir la rubrique « — Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Le coût pour un porteur des parts du FPI acquises en échange de parts échangeables de la SEC correspondra à la juste valeur marchande de ces parts échangeables de la SEC au moment de l'échange.

Détention de parts du FPI

Les porteurs qui détiennent des parts du FPI seront généralement assujettis aux incidences fiscales décrites ci-après tant qu'ils détiendront ces parts du FPI. Le présent résumé ne tient pas compte de toutes les incidences fiscales éventuelles applicables aux porteurs qui acquièrent des parts du FPI dans le cadre de l'arrangement, et ces porteurs devraient communiquer avec leurs conseillers en fiscalité relativement à leur situation particulière.

Statut du FPI

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

D'après les déclarations quant à certaines questions de fait formulées par un dirigeant du FPI, le FPI a l'intention de faire le choix nécessaire en vertu de la Loi de l'impôt pour qu'il soit réputé être une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt dès le début de sa première année d'imposition, et le FPI est par ailleurs admissible à ce titre en tout temps et devrait continuer à l'être à tout moment. Le présent résumé repose sur cette hypothèse.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales fédérales canadiennes exposées ci-après seraient sensiblement différentes et défavorables à certains égards.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Règles applicables aux EIPD

Les « **règles applicables aux EIPD** » contenues dans la Loi de l'impôt assujettissent effectivement à l'impôt certains revenus d'une fiducie ou d'une société de personnes cotée en bourse qui sont distribués à ses investisseurs de la même façon que si une société imposable les avait gagnés et distribués sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

Une fiducie résidant au Canada sera généralement, pour une année d'imposition donnée, une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour l'application de la Loi de l'impôt si, à un moment donné au cours de cette année, des « placements » dans la fiducie sont cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre « marché public » et si la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens attribué à chacun de ces termes pour l'application des règles applicables aux EIPD contenues dans la Loi de l'impôt). Les biens hors portefeuille comprennent généralement certains placements dans des immeubles situés au Canada et certains placements dans des sociétés et des fiducies résidant au Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens déterminés avec le Canada. Toutefois, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour une année d'imposition donnée si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (l'« **exception applicable à un FPI** », dont il est question ci-après).

Lorsque les règles applicables aux EIPD s'appliquent, une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne peut déduire dans le calcul de son revenu net les « gains hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) qu'elle distribue. Le terme « gains hors portefeuille » désigne généralement le revenu attribuable à une entreprise exploitée par la fiducie intermédiaire de placement déterminée au Canada ou au revenu (sauf certains dividendes) tiré de biens hors portefeuille et aux gains en capital imposables tirés de la disposition de ces biens. La fiducie intermédiaire de placement déterminée est elle-même tenue de payer de l'impôt sur une somme égale au montant de ces distributions non déductibles à un taux qui est essentiellement équivalent au taux d'imposition général fédéral et provincial combiné applicable aux sociétés canadiennes imposables. Ces distributions non déductibles versées à un porteur de parts de la fiducie intermédiaire de placement déterminée sont généralement réputées être des dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable par ce porteur. Ces dividendes réputés seront admissibles à titre de « dividendes déterminés » pour l'application, aux particuliers résidant au Canada, du mécanisme bonifié de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes prévu par la Loi de l'impôt. Les distributions versées par une fiducie intermédiaire de placement déterminée à titre de remboursement de capital ne sont généralement pas assujetties à l'impôt aux termes des règles applicables aux EIPD.

Exception applicable à un FPI

Le FPI ne sera pas considéré comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour une année d'imposition donnée et ne sera donc pas assujetti aux règles applicables aux EIPD au cours de cette année s'il peut se prévaloir de l'exception applicable à un FPI pour l'année. L'exception applicable à un FPI comporte un certain nombre de critères techniques et la question de savoir si le FPI peut s'en prévaloir pour une année d'imposition donnée ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition en question. La direction a avisé les conseillers juridiques qu'à compter de son année d'imposition 2019, le FPI pourra se prévaloir de l'exception applicable à un FPI et, selon sa structure actuelle, il devrait pouvoir s'en prévaloir pour cette année d'imposition et pour chaque année subséquente. Rien ne garantit que le FPI pourra se prévaloir de l'exception applicable à un FPI pour une année donnée. Le FPI n'a pas obtenu de l'ARC une décision anticipée en matière d'impôt à l'égard de la non-application au FPI des règles applicables aux EIPD, y compris le droit de se prévaloir de l'exception relative aux FPI, et n'a pas demandé à l'ARC de rendre une telle décision. Rien ne garantit que les activités ou les placements futurs du FPI ou de ses filiales n'empêcheront pas le FPI d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux termes de l'exception applicable à un FPI. La déclaration de fiducie comprend certaines dispositions

visant à diminuer le risque que le FPI constitue une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Les conseillers juridiques n'ont pas examiné et n'examineront pas le respect par le FPI des conditions de l'exception applicable à un FPI.

Le reste du présent résumé repose sur l'hypothèse que le FPI peut et pourra en tout temps se prévaloir de l'exception applicable à un FPI à compter de son année d'imposition 2019. Si le FPI ne pouvait plus se prévaloir de l'exception applicable à un FPI pour une année d'imposition, les incidences fiscales pourraient être défavorables et sensiblement différentes de celles qui sont décrites dans le présent résumé – en particulier, les sommes distribuées pourraient ne pas être déductibles par le FPI comme il est décrit précédemment (de sorte que le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI serait réduit) et pourraient également être incluses dans le revenu des porteurs de parts pour l'application de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables. L'exception applicable à un FPI s'applique en fonction d'une année d'imposition. Par conséquent, même si le FPI ne peut se prévaloir de l'exception applicable à un FPI pour une année d'imposition donnée, il pourrait s'en prévaloir pour une année d'imposition subséquente.

Imposition du FPI

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. En règle générale, pour chaque année d'imposition, le FPI sera assujéti à l'impôt, aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu pour l'année, y compris ses gains en capital imposables réalisés nets au cours de l'année en question et sa quote-part du revenu de la SEC FCR pour l'exercice de la SEC FCR se terminant à la fin de l'exercice du FPI ou coïncidant avec la fin de l'année d'imposition du FPI, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, aux porteurs de parts au cours de l'année. Les dividendes sur les gains en capital que le FPI aura reçus de FCR Amalco seront inclus dans le calcul des gains en capital imposables réalisés nets du FPI pour une année d'imposition. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours de l'année d'imposition si, au cours de l'année, elle lui est payée par le FPI ou le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement de cette somme.

En règle générale, les distributions versées au FPI en sus de sa quote-part du revenu de la SEC FCR pour un exercice seront portées en réduction du prix de base rajusté des parts de catégorie A de la SEC FCR détenues par le FPI. Si, en conséquence de cette réduction, à la fin d'un exercice de la SEC FCR, le prix de base rajusté des parts de catégorie A de la SEC détenues par le FPI correspondait par ailleurs à une somme négative, la valeur absolue de cette somme serait généralement réputée être un gain en capital réalisé par le FPI, et le prix de base rajusté des parts de catégorie A de la SEC détenues par le FPI serait ramené à néant.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, le FPI peut déduire les frais d'administration et les autres frais courants raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année, de façon linéaire sur une période de cinq ans (sous réserve d'une répartition proportionnelle dans le cas des années d'imposition abrégées), une partie des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts du FPI. Les conseillers juridiques ont été informés que, conformément à la Loi de l'impôt, sauf décision contraire des fiduciaires, le FPI se prévaudra du montant maximal de la déduction pour amortissement et des autres déductions auxquelles il a droit en vertu de la Loi de l'impôt dans le calcul de son revenu.

Les conseillers juridiques ont été informés que le FPI entend actuellement verser aux porteurs de parts des distributions d'un montant suffisant pour qu'il ne soit pas tenu de payer de l'impôt sur ce revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt. Aux termes de la déclaration de fiducie et de la politique en matière de distributions du FPI, si les liquidités disponibles du FPI ne suffisent pas à payer le montant intégral d'une distribution, cette distribution pourrait, au gré des fiduciaires, être versée sous forme de parts du FPI supplémentaires. En règle générale, le FPI pourra déduire dans le calcul de son revenu le revenu payable aux porteurs de parts, que ce soit sous forme d'espèces, ou de parts du FPI supplémentaires ou sous une autre forme.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire du calcul de son revenu imposable au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt. Dans l'éventualité où le FPI serait par ailleurs assujéti à un impôt sur les gains en capital imposables nets qu'il a réalisés pour une année d'imposition donnée, il aurait le droit, pour chaque année d'imposition, de déduire de l'impôt qu'il doit ainsi payer, s'il y a lieu, une somme établie aux termes de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts du FPI au cours de l'année (ou d'obtenir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'impôt que le FPI doit payer pour l'année d'imposition par suite du transfert de biens en nature aux porteurs de parts qui demandent le rachat au moment du rachat des parts du FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la totalité ou une partie du revenu (y compris des gains en capital imposables) réalisé par le FPI par suite du rachat peut, à l'appréciation des fiduciaires, être traitée comme un revenu payé ou payable aux porteurs de parts qui demandent le rachat et être déductible par le FPI dans le calcul de son revenu. Toutefois, conformément aux propositions fiscales publiées le 30 juillet 2019 (les « **propositions de 2019** »), pour les années d'imposition du FPI qui débutent le 19 mars 2019 ou après cette date, le FPI n'aura généralement pas le droit de déduire dans le calcul de son revenu les sommes attribuées aux porteurs de parts qui demandent le rachat jusqu'à concurrence (i) de la tranche de ces sommes qui seraient payées par prélèvement sur le revenu (sauf les gains en capital imposables) du FPI, et (ii) de l'excédent, le cas échéant, de ces sommes qui seraient payées par prélèvement sur les gains en capital imposables du FPI sur le gain en

capital imposable qui aurait été réalisé par le porteur de parts qui demande le rachat en question, n'eût été ces sommes. Par conséquent, cela pourrait avoir un effet défavorable sur la partie imposable des distributions du FPI aux porteurs de parts qui ne demandent pas le rachat.

Imposition des porteurs de parts du FPI

Distributions par le FPI

Le porteur est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition du FPI se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition en question, y compris les gains en capital imposables nets (établis pour l'application de la Loi de l'impôt), qui lui est payée ou payable, ou qui est réputée lui être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en question (et que le FPI déduit dans le calcul de son revenu), peu importe que ces sommes lui soient versées sous forme d'espèces ou de parts du FPI supplémentaires ou sous une autre forme.

La partie non imposable des gains en capital nets du FPI qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable, à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année, à condition que la partie imposable de ces gains en capital soit attribuée au porteur. Le porteur ne sera généralement pas tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée toute autre somme en sus du revenu net et des gains en capital imposables nets du FPI qui lui est payée ou payable, ou qui est réputée lui être payée ou payable, par le FPI pour l'année d'imposition en question. Le porteur sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts du FPI la tranche de toute somme (sauf le produit de disposition reçu dans le cadre du rachat de parts du FPI et la tranche non imposable des gains en capital nets dont il est question ci-dessus) qui lui est payée ou payable et qui n'a pas été incluse dans son revenu, et le porteur réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts du FPI correspondrait par ailleurs à une somme négative.

Si le FPI fait les attributions appropriées, la tranche des gains en capital imposables nets et des dividendes imposables reçus, ou réputés avoir été reçus, à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable, par le FPI aux porteurs conservera effectivement sa nature et sera traitée et imposée à ce titre entre les mains des porteurs pour l'application de la Loi de l'impôt. Les sommes ainsi attribuées seront réputées, à des fins fiscales, avoir été reçues par les porteurs au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et seront assujetties aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Les sommes désignées comme ayant été payées aux porteurs par prélèvement sur les dividendes imposables reçus, ou réputés avoir été reçus, à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables seront assujetties au mécanisme normal de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes (y compris les règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividende à l'égard de dividendes que ces sociétés ont désignés comme des « dividendes déterminés » pour ce qui est des porteurs qui sont des particuliers, ainsi qu'à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier (autre qu'une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (autre que des fiducies) ou à leur bénéficiaire, et seront déductibles par les porteurs qui sont des sociétés dans le calcul de leur revenu imposable, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt. Les porteurs sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

Disposition de parts du FPI

En règle générale, à la disposition réelle ou réputée d'une part du FPI par le porteur, dans le cadre d'un rachat ou autrement, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition qui lui revient est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté pour lui de la part du FPI et des frais de disposition raisonnables.

Lorsqu'un porteur (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part du FPI, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de certains dividendes reçus par le FPI que ce dernier a désignés antérieurement comme des dividendes reçus par le porteur, dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'un membre d'une société de personnes (autre qu'une autre société de personnes ou une fiducie de fonds commun de placement) dispose de parts du FPI.

Le prix de base rajusté d'une part du FPI nouvellement acquise pour le porteur correspond, au moment de l'acquisition, à la moyenne du coût de la part du FPI nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts du FPI qui appartenaient au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté pour le porteur comprendra toutes les sommes qu'il a versées pour la part du FPI en question, sous réserve de certains rajustements. Le coût pour un porteur des parts du FPI reçues au lieu d'une distribution sous forme d'espèces du revenu du FPI correspondra au montant de cette distribution qui est réglé au moyen de l'émission de ces parts du FPI, sous réserve de certains ajustements.

Le rachat de parts du FPI en contrepartie d'espèces ou de billets d'une filiale, selon le cas, constituera une disposition de ces parts du FPI pour un produit de disposition correspondant au montant de cette somme en espèces ou de la juste valeur marchande des billets en question, selon le cas, déduction faite de tout revenu ou de tout gain en capital réalisé par le FPI par suite du rachat de ces parts du FPI contre ces billets d'une filiale. Sous réserve de l'analyse des propositions de 2019 ci-dessus, si le revenu ou le gain en capital réalisé par le FPI par suite du rachat de parts du FPI lui a été attribué par le FPI, le porteur demandant le rachat sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu à des fins fiscales le revenu et la tranche imposable du gain en capital qui lui a été attribué. Le coût des biens distribués par le FPI à un porteur au moment du rachat de parts du FPI correspondra généralement à la juste valeur marchande de ces biens lors de la distribution. Le porteur à qui sont émis des billets d'une filiale devra par la suite inclure dans son revenu les intérêts sur ces billets, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

En règle générale, la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur (y compris un porteur qui est un actionnaire dissident) ainsi que le montant de tout gain en capital imposable net attribué par le FPI à un porteur de parts du FPI (y compris les sommes relatives aux dividendes sur les gains en capital) seront inclus à titre de gain en capital imposable dans le revenu du porteur. Le porteur doit généralement déduire des gains en capital imposables qu'il a réalisés au cours d'une année la moitié du montant de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») qu'il a subie. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours d'une année d'imposition peut être reporté rétrospectivement au cours des trois années d'imposition antérieures ou être reporté prospectivement au cours d'une année d'imposition ultérieure, et déduit des gains en capital imposables nets réalisés pendant l'année en question, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire sur son « revenu de placement total » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), y compris une somme au titre des gains en capital imposables nets.

En règle générale, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts du FPI qui est un particulier ou un certain type de fiducie et qui est désigné comme des dividendes imposables ou comme des gains en capital nets imposables ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de parts du FPI par le porteur en question peuvent accroître l'impôt minimum de remplacement que le porteur pourrait devoir payer aux termes de la Loi de l'impôt.

Actionnaires dissidents

Si, au moment de l'arrangement, le porteur exerce ses droits à la dissidence et reçoit la juste valeur de ses actions ordinaires (et devient par conséquent un actionnaire dissident), il sera réputé, à titre d'actionnaire dissident, avoir disposé des actions ordinaires en contrepartie d'un produit de disposition correspondant à la somme qu'il a reçue, déduction faite de tout dividende réputé dont il est question ci-après et de tout intérêt accordé par la Cour. L'actionnaire dissident réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition (déduction faite de tout dividende réputé) est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des actions ordinaires pour lui. On trouvera une description du traitement fiscal réservé aux gains en capital et aux pertes en capital sous la rubrique « — Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-dessus. Sous réserve de l'analyse ci-après, l'actionnaire dissident pourrait également être réputé avoir reçu un dividende imposable correspondant à l'excédent de la somme reçue de la Société (autre qu'à l'égard de l'intérêt accordé par la Cour) sur le « capital versé » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) des actions ordinaires en question. Pour ce qui est de l'actionnaire dissident qui est une société, dans certains cas, aux termes de la Loi de l'impôt, ce dividende réputé pourrait être traité comme un produit de disposition ou un gain en capital, et non comme un dividende. Tout intérêt accordé par la Cour à un actionnaire dissident sera inclus dans le revenu de celui-ci pour l'application de la Loi de l'impôt. Les actionnaires dissidents sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des conséquences fiscales de l'exercice des droits à la dissidence.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Torys LLP, conseillers juridiques du FPI et de la Société, sous réserve des restrictions, des limites et des hypothèses énoncées sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », pourvu qu'elles soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX) à la date d'entrée en vigueur, les parts du FPI seront à cette date des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour une fiducie régie par un régime de revenu différé.

Bien que les parts du FPI puissent constituer des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE devra payer une pénalité fiscale à l'égard des parts du FPI si celles-ci constituent un « placement interdit » (au sens attribué à ce terme dans

la Loi de l'impôt) pour le CELI, le REEI, le REER, le FERR ou le REEE, selon le cas. En règle générale, les parts du FPI ne constitueront pas un placement interdit pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE pourvu que le titulaire du CELI ou du REEI, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, selon le cas, (i) n'ait pas de lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt et (ii) ne détienne pas de « participation notable » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les besoins des règles relatives aux « placements interdits ») dans le FPI. En règle générale, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE aura une participation notable dans le FPI s'il est propriétaire, individuellement ou collectivement avec des personnes ou des sociétés de personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt, directement ou indirectement, de 10 % ou plus de la juste valeur marchande de toutes les participations des bénéficiaires du FPI. De plus, les parts du FPI qui constituent un « bien exclu » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE. Les titulaires, les souscripteurs et les rentiers qui ont l'intention de détenir les parts du FPI dans un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE, selon le cas, sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'application des règles susmentionnées sur les « placements interdits » dans leur situation particulière.

Les billets d'une filiale émis par le FPI au rachat de parts du FPI pourraient ne pas être des « placements admissibles » pour les fiducies régies par des régimes de revenu différé; ces porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière avant d'exercer des droits de rachat à l'égard des parts du FPI.

FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque liés à l'entreprise de la Société continueront de s'appliquer au FPI, à FCR Amalco et à la SEC FCR après le moment de l'entrée en vigueur. La description de certains facteurs de risque ayant trait aux activités de la Société figure dans la notice annuelle et le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, qui sont intégrés par renvoi dans la présente circulaire et ont été déposés sur SEDAR, au www.sedar.com. Les actionnaires doivent étudier les facteurs de risque décrits dans ces documents ainsi que les renseignements présentés dans la présente circulaire. D'autres risques et incertitudes, dont certains sont actuellement inconnus de la Société ou jugés sans importance par celle-ci, pourraient également avoir une incidence défavorable sur l'entreprise de la Société, du FPI et de la SEC FCR. Plus particulièrement, le plan d'arrangement est exposé à certains risques, dont ceux qui sont décrits ci-après.

Risques liés au plan d'arrangement

La réalisation de l'arrangement est subordonnée à un certain nombre de conditions préalables ainsi qu'à l'obtention de l'approbation des organismes de réglementation et de tiers.

La réalisation de l'arrangement est subordonnée à un certain nombre de conditions préalables, dont certaines sont indépendantes de la volonté de la Société, y compris, sans limitation, l'obtention de l'approbation des actionnaires, l'obtention des consentements requis des prêteurs et des approbations ou des dispenses émanant des autorités de réglementation qui sont considérées comme nécessaires ou souhaitables et l'obtention de l'ordonnance définitive. Rien ne garantit que toutes ces conditions seront remplies ni, le cas échéant, à quel moment elles le seront, et la Société ne saurait donner de garantie à cet égard.

L'incapacité d'obtenir l'ordonnance définitive selon des modalités acceptables pour les parties à la convention d'arrangement entraînerait vraisemblablement la décision de ne pas donner suite au plan d'arrangement. Si l'un des consentements requis des prêteurs ou l'une des approbations ou des dispenses émanant des organismes de réglementation ne peut être obtenu ou ne peut l'être selon des modalités satisfaisantes pour les parties à la convention d'arrangement, il pourrait être nécessaire de modifier le plan d'arrangement afin d'atténuer les incidences négatives de la non-obtention de ces approbations, ce qui pourrait avoir pour effet de réduire les avantages de l'arrangement dont les actionnaires bénéficieraient. Par ailleurs, s'il n'est pas possible de modifier le plan d'arrangement pour atténuer les incidences négatives de la non-obtention d'une approbation ou d'une dispense émanant d'un organisme de réglementation ou des consentements requis des prêteurs, l'arrangement pourrait être abandonné. La non-réalisation de l'arrangement pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des actions ordinaires.

Risques liés au FPI

Distributions de liquidités non garanties et fluctuant en fonction de la performance de l'entreprise

La politique en matière de distributions du FPI sera établie conformément à la déclaration de fiducie du FPI et ne pourra être modifiée que moyennant l'approbation de la majorité des porteurs de parts. Toutefois, le conseil pourrait réduire ou suspendre les distributions de liquidités indéfiniment, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur le cours des parts du FPI.

Il ne peut être donné aucune garantie quant au montant du revenu que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et le montant réel de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI ainsi que sur divers facteurs, y compris les résultats financiers, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité du revenu provenant des locataires des immeubles du FPI et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Les distributions pourraient être augmentées, réduites ou suspendues complètement en fonction des activités du FPI et de la performance des actifs du FPI, à l'appréciation des fiduciaires. Le cours des parts du FPI se détériorera si celui-ci se révèle incapable d'atteindre ses objectifs en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités pour les besoins de l'impôt pourrait varier au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Limite relative à la propriété par des non-résidents

La déclaration de fiducie du FPI impose diverses restrictions aux porteurs de parts du FPI. Il est interdit aux porteurs de parts du FPI non-résidents d'être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du FPI (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie du FPI). Ces restrictions pourraient limiter le droit de certaines personnes, y compris les non-résidents et les non-Canadiens, d'acquérir des parts du FPI, d'exercer leurs droits en tant que porteurs de parts et de lancer et de réaliser des offres publiques d'achat visant les parts du FPI (ou pourraient empêcher l'exercice de ces droits). Par conséquent, ces restrictions pourraient limiter la demande de certaines personnes pour les parts du FPI et avoir ainsi une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des parts du FPI détenues dans le public.

Dépendance envers la SEC FCR et FCR Amalco

Le FPI est une fiducie à but restreint et à capital variable qui, pour son revenu, dépendra entièrement de la SEC FCR et de FCR Amalco, qui, elles, seront tributaires de leurs filiales respectives. Bien que le FPI ait l'intention de distribuer la majeure partie du revenu consolidé qu'il aura gagné, aucune garantie ne peut être donnée au sujet de la capacité du FPI de faire des distributions, car sa capacité continuera de dépendre de celle de la SEC FCR et de FCR Amalco de verser des distributions ou des dividendes ou de faire des remboursements de capital à l'égard des parts de la SEC FCR et des actions ordinaires de catégorie A rachetables au gré du porteur de FCR Amalco et de payer des sommes sur les billets à ordre, cette capacité de la SEC FCR et de FCR Amalco étant fonction des activités et des actifs des filiales de FCR Amalco.

Imprévisibilité et volatilité du cours des parts du FPI

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés d'après la valeur sous-jacente de l'entreprise du fonds de placement immobilier. Il n'est pas possible de prévoir le cours auquel les parts du FPI se négocieront. Le cours des parts du FPI pourrait fluctuer grandement en réaction à la variation des résultats d'exploitation trimestriels, des distributions et d'autres facteurs. Le rendement annuel des parts du FPI comparativement au rendement annuel d'autres instruments financiers pourrait également influencer sur le cours des parts du FPI sur les marchés boursiers. De plus, ces dernières années, les cours et les volumes sur les marchés des valeurs mobilières ont connu des fluctuations considérables qui, souvent, n'avaient pas de lien avec la performance opérationnelle d'émetteurs en particulier ou étaient disproportionnées par rapport à celle-ci. Ces fluctuations marquées pourraient avoir un effet défavorable sur le cours des parts du FPI.

Nature des parts du FPI

Les parts du FPI 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 des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie; il n'est enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Même si le FPI a l'intention d'être considéré comme une « fiducie de fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable.

Les parts du FPI ne constituent pas un placement direct dans l'entreprise des filiales du FPI, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des actions ou des participations dans ces entités.

Droit de rachat

Il est prévu que le droit de rachat ne sera pas le principal mécanisme au moyen duquel les porteurs de parts du FPI liquideront leur placement. Les fiduciaires pourraient distribuer aux porteurs de parts demandant un rachat de leurs parts du FPI des liquidités ou

(comme il est indiqué ci-dessus) des billets d'une filiale, à condition d'avoir obtenu les approbations requises des organismes de réglementation et de respecter les modalités et les conditions de ces approbations.

Il n'est pas prévu que ces billets d'une filiale soient inscrits à la cote d'une bourse de valeurs et l'on ne s'attend pas à ce qu'un marché établi se matérialise à l'égard de ces billets d'une filiale. Ceux-ci pourraient en outre être assujettis à des restrictions relatives à la revente aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable.

Dilution

Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts du FPI moyennant la contrepartie et suivant les modalités et les conditions établies par les fiduciaires du FPI, sans l'approbation des porteurs de parts du FPI. Toute émission de parts du FPI supplémentaire diluera les participations des porteurs existants.

Risques fiscaux

Fiducie de fonds commun de placement/société de placement à capital variable

À la réalisation du plan d'arrangement, le FPI ou FCR Amalco pourrait ne pas être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « société de placement à capital variable » (selon le cas) pour l'application de la Loi de l'impôt, ou l'un ou l'autre pourrait ultérieurement cesser d'avoir cette qualité. Si le FPI ou FCR Amalco n'était pas admissible à ce titre de façon continue au cours d'une année d'imposition, l'un ou l'autre serait exposé à des incidences fiscales défavorables qui pourraient vraisemblablement réduire sensiblement sa capacité à verser des distributions sur les parts du FPI ou des dividendes sur les actions de FCR Amalco (selon le cas). De plus, si le FPI ou FCR Amalco était considéré comme ayant été établi principalement au bénéfice de personnes qui sont des non-résidents, l'un ou l'autre ne serait plus admissible, de façon permanente, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « société de placement à capital variable » (selon le cas) pour l'application de la Loi de l'impôt.

Fiducie de placement immobilier

Il existe un risque (à cause d'un événement imprévu, par exemple) que le FPI ne soit pas admissible (aux termes de l'exception, pour les fiducies de placement immobilier, aux règles applicables aux fiducies ou aux sociétés de personnes qui sont des EIPD selon la Loi de l'impôt) à titre de « fiducie de placement immobilier » aux termes de la Loi de l'impôt pour l'une ou plusieurs de ses années d'imposition postérieures à 2019. Le cas échéant, le niveau des distributions mensuelles de liquidités versées sur les parts du FPI pourrait s'en trouver considérablement réduit.

Information supplémentaire

Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » pour la description détaillée des facteurs de risque qui précèdent.

INTÉRÊT DE PERSONNES INFORMÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Mis à part ce qui est indiqué dans la présente circulaire, aucune personne informée (au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*), ni aucun membre du même groupe qu'une personne informée ni aucune personne ayant des liens avec une personne informée n'a d'intérêt important, direct ou indirect, dans une opération réalisée depuis le début du dernier exercice clos de la Société qui a eu une incidence importante sur celle-ci ou sur ses filiales, ou dans toute opération projetée qui aurait un tel effet.

Dans l'examen de la recommandation du conseil concernant la résolution relative à l'arrangement, les actionnaires devraient savoir qu'après la réalisation de l'arrangement, tous les administrateurs de la Société agiront en tant que fiduciaires du FPI. Tous les administrateurs de la Société agiront en tant qu'administrateurs du commandité et certains dirigeants de la Société agiront en tant que dirigeants du commandité. En outre, tous les dirigeants de la Société agiront en tant que dirigeants du FPI.

Chacun des administrateurs et des dirigeants de la Société qui est également un actionnaire a avisé la Société de son intention d'exercer les droits de vote rattachés à toutes les actions ordinaires qu'il détient ou contrôle, directement ou indirectement, en faveur de la résolution relative à l'arrangement. En date des présentes, les administrateurs et les dirigeants de la Société étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 2 817 970 actions ordinaires au total, représentant environ 1,29 % des actions ordinaires émises et en circulation de la Société, ou exerçaient une emprise sur ce nombre d'actions ordinaires.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'arrangement seront examinées par Torys LLP pour le compte de la Société et du FPI. En outre, Torys LLP a rédigé le résumé figurant dans la présente circulaire sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». En date des présentes, les associés et les autres avocats de Torys LLP étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de un pour cent des actions ordinaires émises et en circulation.

Ernst & Young s.r.l. sont les auditeurs de la Société et du FPI et ils ont confirmé qu'ils étaient indépendants par rapport à la Société et au FPI au sens des règles de déontologie de l'Institute of Chartered Professional Accountants of Ontario.

Blair Franklin a fourni l'attestation d'équité dont il est fait mention à la rubrique « L'arrangement — Attestation d'équité ». À la date des présentes, Blair Franklin était propriétaire véritable, directement ou indirectement, de moins de un pour cent des actions ordinaires émises et en circulation.

AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur indépendant de la Société est le cabinet Ernst & Young s.r.l., comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés, situé au Ernst & Young Tower, 100 Adelaide Street West, Toronto (Ontario) Canada M5H 1S3. Ce cabinet est indépendant de la Société au sens du code de déontologie des Chartered Professional Accountants of Ontario (nom enregistré de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario).

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des actions ordinaires est Computershare, à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario, et l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts du FPI et des parts échangeables de la SEC est Services aux investisseurs Computershare Inc., à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'arrangement seront examinées par Torys LLP pour le compte de la Société et du FPI.

INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE

La Société dépose des déclarations, des rapports et d'autres renseignements auprès des commissions des valeurs mobilières des provinces du Canada. On trouvera de l'information financière dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion de la Société pour le dernier exercice clos le 31 décembre 2018 et dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion de la Société pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019. Les membres du public peuvent obtenir gratuitement ces déclarations, ces rapports et ces renseignements sur SEDAR, sous le profil d'émetteur de la Société, au www.sedar.com, ou sur demande adressée au secrétaire général adjoint de la Société, à King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) Canada M6K 3S3. Ces documents, certains documents concernant la gouvernance de la Société et de l'information supplémentaire au sujet de la Société se trouvent également au www.fcr.ca. On peut consulter les autres documents d'information continue de la Société sur son site Web, au www.fcr.ca, et sur SEDAR, au www.sedar.com.

APPROBATION DES ADMINISTRATEURS

Le conseil a approuvé le contenu et la remise de la présente circulaire.

Par ordre du conseil d'administration,

« *Bernard McDonell* »

Bernard McDonell
Président du conseil

CONSETEMENT DE BLAIR FRANKLIN CAPITAL PARTNERS INC.

Le 25 octobre 2019

Destinataire : Le conseil de First Capital Realty Inc. (la « **Société** »)

Nous nous reportons à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **circulaire** ») de la Société datée du 25 octobre 2019 établie en vue de l'assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société convoquée pour obtenir l'approbation d'un plan d'arrangement touchant la Société. Nous consentons à l'inclusion, dans la circulaire, de notre attestation d'équité datée du 7 octobre 2019 ainsi qu'à la mention de la dénomination de notre cabinet et de notre attestation d'équité dans la circulaire. Notre attestation d'équité a été donnée en date du 7 octobre 2019 et est soumise aux hypothèses, aux réserves et aux limitations qu'elle contient. Le fait que nous donnions notre consentement ne signifie pas que d'autres personnes que les membres du conseil de la Société puissent s'appuyer sur cette attestation d'équité.

(signé) « *Blair Franklin Capital Partners Inc.* »

CONSETEMENT DE TORYS LLP

Le 25 octobre 2019

Destinataire : Le conseil d'administration de First Capital Realty Inc. (la « **Société** »)

Nous nous reportons à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **circulaire** ») de la Société datée du 25 octobre 2019 établie en vue de l'assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société convoquée pour obtenir l'approbation d'un plan d'arrangement touchant la Société. Nous consentons par les présentes à l'inclusion de notre dénomination et à ce qu'il soit fait mention de notre avis sous les rubriques « *Incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Admissibilité aux fins de placement* ».

(signé) « *Torys LLP* »

ANNEXE A

GLOSSAIRE

Sauf si le contexte exige une autre interprétation ou sauf indication contraire, dans la présente circulaire, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« **acte de fiducie** » : l'acte de fiducie intervenu en date du 21 juin 2005 entre la Société et Computershare prévoyant l'émission d'une ou de plusieurs séries de titres d'emprunt non garantis de la Société au moyen d'actes de fiducie supplémentaires, dans sa version modifiée ou complétée par les actes de fiducie supplémentaires.

« **actes de fiducie supplémentaires** » : collectivement, le septième acte de fiducie supplémentaire, le huitième acte de fiducie supplémentaire, le seizième acte de fiducie supplémentaire, le dix-septième acte de fiducie supplémentaire, le dix-huitième acte de fiducie supplémentaire, le dix-neuvième acte de fiducie supplémentaire, le vingtième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-et-unième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-deuxième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-troisième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-quatrième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-cinquième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-sixième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-septième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-huitième acte de fiducie supplémentaire, le vingt-neuvième acte de fiducie supplémentaire, le trentième acte de fiducie supplémentaire et tout autre acte de fiducie supplémentaire conclu à compter de la date des présentes, inclusivement, et jusqu'à la date d'entrée en vigueur, inclusivement.

« **actif global** » : à une date donnée, l'actif total du FPI, à l'exclusion du goodwill et des actifs d'impôts futurs, calculé sur une base consolidée et en conformité avec les PCGR, et compte tenu des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, dans la mesure applicable, pour les ajustements correspondant à ceux qui sont apportés en conformité avec la déclaration de fiducie du FPI (sauf les ajustements de la juste valeur reflétant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des immeubles de placement et l'effet sur les impôts futurs (également appelés impôts différés ou reportés) de cet ajustement).

« **actionnaire effectuant un choix** » : un actionnaire (autre qu'un actionnaire exclu) qui fait valablement le choix de transférer des actions ordinaires à la SEC FCR en échange de parts échangeables de la SEC aux termes des modalités de l'arrangement et conformément à celles-ci.

« **actionnaire exclu** » : un actionnaire a) qui n'est pas une « société canadienne imposable » aux termes de la Loi de l'impôt; ou b) qui acquerrait des parts échangeables de la SEC à titre d'« abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; ou c) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **actionnaire inscrit** » : un porteur d'actions ordinaires inscrit figurant dans les registres tenus par Computershare.

« **actionnaire véritable** » : un porteur véritable non inscrit d'actions ordinaires qui sont détenues par l'entremise d'un intermédiaire.

« **actionnaires** » : collectivement, les actionnaires inscrits et les actionnaires véritables.

« **actionnaires dissidents** » : les porteurs inscrits d'actions ordinaires qui ont valablement exercé leurs droits à la dissidence et n'ont pas révoqué l'exercice de ces droits immédiatement avant le moment de l'entrée en vigueur.

« **actions ordinaires** » : les actions ordinaires du capital de la Société.

« **actions ordinaires de catégorie A de Newco** » : les actions ordinaires de catégorie A rachetables au gré du porteur comportant droit de vote du capital de Newco.

« **actions ordinaires de catégorie B de Newco** » : les actions ordinaires de catégorie B rachetables au gré du porteur sans droit de vote du capital de Newco.

« **actions privilégiées de Newco** » : les actions privilégiées ne comportant pas droit de vote du capital de Newco.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » : les effets sur l'actif, le passif, les capitaux propres, les produits et les charges résultant de la comptabilisation des ententes de coentreprise au moyen de la méthode de la consolidation proportionnelle indépendamment et à la place du traitement comptable appliqué aux termes des PCGR.

« **approbation requise** » : le niveau d'approbation requis pour la résolution relative à l'arrangement énoncé à l'alinéa 2.2b) de la convention d'arrangement.

« **ARC** » : l'Agence du revenu du Canada.

« **arrangement** » : l'arrangement aux termes de l'article 182 de la LSAO et de l'article 60 de la Loi sur les fiduciaires décrit dans le plan d'arrangement, dans sa version complétée ou modifiée, et non pas un article, un paragraphe ou une partie de la convention d'arrangement.

« **assemblée** » : l'assemblée extraordinaire des actionnaires, y compris toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report conformément aux modalités de la convention d'arrangement, devant être convoquée et tenue en conformité avec l'ordonnance provisoire afin d'examiner et, si on le juge à propos, d'approuver la résolution relative à l'arrangement et pour toute autre affaire dont il est question dans la présente circulaire.

« **attestation d'équité** » : l'attestation d'équité de Blair Franklin datée du 7 octobre 2019.

« **avis de comparution** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « L'arrangement — Approbations requises pour la réalisation de l'arrangement — Approbation de la Cour ».

« **avis de convocation à l'assemblée** » : l'avis de convocation à l'assemblée extraordinaire des actionnaires qui accompagne la présente circulaire.

« **avis préalable à la clôture** » : un avis que les parties doivent signer au plus tard deux jours ouvrables avant la date d'entrée en vigueur qui précise : a) les sommes applicables et les mesures que doivent prendre les parties et/ou leurs filiales respectives en vue de la réalisation de l'arrangement; et b) les sommes et autres détails prévus par le plan d'arrangement

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

« **billet d'une filiale** » : un billet de la SEC FCR, d'une fiducie ou d'une société dont toutes les parts ou les actions sont détenues, directement ou indirectement, par le FPI ou une autre entité qui serait consolidée avec le FPI aux termes des PCGR, et dont la date d'échéance et le taux d'intérêt sont fixés par les fiduciaires au moment de l'émission.

« **billet ne portant pas intérêt de la SEC** » : un billet subordonné ne portant pas intérêt dont le capital est fixé dans l'avis préalable à la clôture, payable sur demande, échangeable au gré du porteur à tout moment contre le billet portant intérêt de la SEC et autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billet portant intérêt de la SEC** » : un billet subordonné portant intérêt dont le capital, la date d'échéance et le taux d'intérêt sont fixés dans l'avis préalable à la clôture ou autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billet 1 ne portant pas intérêt du FPI** » : un billet subordonné ne portant pas intérêt dont le capital est fixé dans l'avis préalable à la clôture, payable sur demande, échangeable au gré du porteur à tout moment contre le billet 1 portant intérêt du FPI et autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billet 1 portant intérêt du FPI** » : un billet subordonné portant intérêt dont le capital, la date d'échéance et le taux d'intérêt sont fixés dans l'avis préalable à la clôture ou autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billet 2 ne portant pas intérêt du FPI** » : un billet subordonné ne portant pas intérêt dont le capital est fixé dans l'avis préalable à la clôture, payable sur demande, échangeable au gré du porteur à tout moment contre le billet 2 portant intérêt du FPI et autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billet 2 portant intérêt du FPI** » : un billet subordonné portant intérêt dont le capital, la date d'échéance et le taux d'intérêt sont fixés dans l'avis préalable à la clôture ou autrement selon les modalités dont les parties conviennent.

« **billets à ordre** » : les billets à ordre intersociétés qui peuvent exister, y compris le billet portant intérêt de la SEC, le billet ne portant pas intérêt de la SEC, le billet 1 portant intérêt du FPI, le billet 2 portant intérêt du FPI, le billet 1 ne portant pas intérêt du FPI et le billet 2 ne portant pas intérêt du FPI.

« **Blair Franklin** » : Blair Franklin Capital Partners Inc.

« **Broadridge** » : Broadridge Financial Solutions Inc.

« **CELI** » : un compte d'épargne libre d'impôt.

« **certificat d'arrangement** » : le certificat d'arrangement devant être délivré par le directeur aux termes du paragraphe 183(2) de la LSAO à l'égard des statuts d'arrangement.

« **charges** » : une hypothèque, une cession en garantie, une débeture, une sûreté, une cession, un privilège (légal ou autre), un droit d'usage, un droit de passage, une servitude, une servitude d'empiètement, une option d'achat, une convention ou une entente comportant une réserve de propriété, une vente conditionnelle, une vente à tempérament, une fiducie réputée ou d'origine législative, une clause restrictive, des droits de premier refus ou de première offre, des restrictions quant au transfert (autres que celles imposées par la législation en valeurs mobilières applicable) ou une autre charge de quelque nature que ce soit.

« **circulaire** » : l'avis de convocation à l'assemblée et la présente circulaire de sollicitation de procurations par la direction qui l'accompagne, y compris l'ensemble de ses annexes, appendices et pièces jointes, de même que les renseignements qui sont intégrés par renvoi dans la présente circulaire de sollicitation de procurations par la direction, qui doivent être expédiés, entre autres, aux actionnaires et à chaque autre personne comme le requièrent l'ordonnance provisoire et la législation relativement à l'assemblée, dans leur version complétée ou modifiée à l'occasion.

« **clôture** » : la réalisation de l'arrangement dans le cadre du plan d'arrangement.

« **commanditaires** » : les commanditaires de la SEC FCR.

« **commandité** » : First Capital REIT GP Inc., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario le 16 octobre 2019 dans le cadre de l'arrangement.

« **Computershare** » : Société de fiducie Computershare du Canada.

« **conseil** » : le conseil d'administration de la Société, tel qu'il peut être constitué à l'occasion.

« **consentements requis des prêteurs** » : l'ensemble des consentements et des approbations requis de chacun des prêteurs figurant à l'appendice B de la convention d'arrangement.

« **convention d'arrangement** » : la convention d'arrangement intervenue en date du 18 octobre 2019 entre le FPI, le commandité, la SEC FCR, Newco et la Société, aux termes de laquelle ces parties ont convenu de mettre en œuvre l'arrangement dont le libellé est reproduit à l'annexe D.

« **convention d'échange et de soutien** » : la convention d'échange et de soutien devant intervenir à la date d'entrée en vigueur entre le FPI, la SEC FCR, le commandité et chaque personne qui, à l'occasion, devient ou est réputée

devenir une partie à cette convention du fait qu'elle est propriétaire inscrit de parts échangeables de la SEC, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **convention relative à la SEC FCR** » : la convention de société en commandite de la SEC FCR.

« **convention relative aux reçus de versement** » : la convention relative aux reçus de versement, à l'entiercement et à la cession en garantie intervenue en date du 11 avril 2019 entre la Société, Gazit Canada Inc., Gazit-Globe Ltd., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Corporation Canaccord Genuity, Raymond James Ltée et Computershare.

« **Cour** » : la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial).

« **cours de clôture** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et descriptions des parts du FPI — Droit de rachat ».

« **date de clôture** » : la date de clôture de l'arrangement dont il est question dans la convention d'arrangement.

« **date de clôture de l'opération** » : le 30 décembre 2019.

« **date de clôture des registres** » : la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019.

« **date de distribution** » : un jour ouvrable qui tombe vers le quinzième (15^e) jour du mois suivant une période visée par la distribution ou telle date que les fiduciaires arrêtent à l'occasion.

« **date d'entrée en vigueur** » : la date figurant sur le certificat d'arrangement donnant effet à l'arrangement.

« **date de rachat** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la déclaration de fiducie du FPI.

« **débtentures** » : collectivement, les débtentures de série M, les débtentures de série N, les débtentures de série O, les débtentures de série P, les débtentures de série Q, les débtentures de série R, les débtentures de série S, les débtentures de série T, les débtentures de série U et les débtentures de série V.

« **débtentures de série M** » : les débtentures non garanties de premier rang à 5,60 % échéant le 30 avril 2020 émises par la Société aux termes du seizième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 175 000 000 \$.

« **débtentures de série N** » : les débtentures non garanties de premier rang à 4,50 % échéant le 1^{er} mars 2021 émises par la Société aux termes du dix-septième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 175 000 000 \$.

« **débtentures de série O** » : les débtentures non garanties de premier rang à 4,43 % échéant le 31 janvier 2022 émises par la Société aux termes du dix-huitième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 200 000 000 \$.

« **débtentures de série P** » : les débtentures non garanties de premier rang à 3,95 % échéant le 5 décembre 2022 émises par la Société aux termes du dix-neuvième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 250 000 000 \$.

« **débtentures de série Q** » : les débtentures non garanties de premier rang à 3,90 % échéant le 30 octobre 2023 émises par la Société aux termes du vingt-deuxième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 300 000 000 \$.

« **débtentures de série R** » : les débtentures non garanties de premier rang à 4,79 % échéant le 30 août 2024 émises par la Société aux termes du vingt-troisième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 300 000 000 \$.

« **débtentes de série S** » : les débtentes non garanties de premier rang à 4,32 % échéant le 31 juillet 2025 émises par la Société aux termes du vingt-quatrième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 300 000 000 \$.

« **débtentes de série T** » : les débtentes non garanties de premier rang à 3,60 % échéant le 6 mai 2026 émises par la Société aux termes du vingt-cinquième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 300 000 000 \$.

« **débtentes de série U** » : les débtentes non garanties de premier rang à 3,75 % échéant le 12 juillet 2027 émises par la Société aux termes du vingt-sixième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 300 000 000 \$.

« **débtentes de série V** » : les débtentes non garanties de premier rang à 3,456 % échéant le 22 janvier 2027 émises par la Société aux termes du vingt-huitième acte de fiducie supplémentaire d'un capital global initial de 200 000 000 \$.

« **déclaration de fiducie du FPI** » : la déclaration de fiducie du FPI datée du 16 octobre 2019, dans sa version modifiée à l'occasion, qui est régie par les lois de la province d'Ontario.

« **dépositaire** » : Services aux investisseurs Computershare Inc. ou telle autre personne que la Société désigne comme dépositaire dans le cadre de l'arrangement.

« **directeur** » : le directeur nommé aux termes de l'article 278 de la LSAO.

« **dirigeant** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **dividende sur les gains en capital** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Détention de parts échangeables de la SEC — Calcul du bénéfice ou de la perte ».

« **dix-huitième acte de fiducie supplémentaire** » : le dix-huitième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 1^{er} juin 2012 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission des débtentes de série O.

« **dix-neuvième acte de fiducie supplémentaire** » : le dix-neuvième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 5 décembre 2012 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débtentes de série P.

« **dix-septième acte de fiducie supplémentaire** » : le dix-septième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 4 avril 2012 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débtentes de série N.

« **droits accessoires** » : les droits d'échange et la part spéciale comportant droit de vote rattachés à une part échangeable de la SEC.

« **droits à la dissidence** » : les droits à la dissidence prévus dans le plan d'arrangement.

« **droits d'échange** » : les droits d'échange conférés par la convention d'échange et de soutien et la convention relative à la SEC FCR.

« **effet défavorable important** » : un effet défavorable important sur les activités, les produits, l'exploitation, les biens, la situation (financière ou autre) ou le passif (éventuel ou autre) de la Société et de ses filiales, prises dans leur ensemble.

« **émetteur acquis** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Renseignements concernant le FPI — Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation ».

« **ententes de coentreprise** » : toute activité immobilière ou tout actif immobilier auquel le FPI participe mais dont il ne détient pas la totalité des titres de capitaux propres.

« **entité gouvernementale** » : a) un gouvernement, un ministère, un département, une banque centrale, un tribunal judiciaire ou administratif, un organisme d'arbitrage, une commission (y compris une commission des valeurs mobilières ou une autorité de réglementation similaire), un office, un conseil, un bureau, une agence ou un service, notamment international, multinational, national, fédéral, provincial, étatique, régional, municipal ou local, national ou étranger; b) une subdivision, un mandataire ou une autorité de l'une des entités précitées; c) un organisme quasi gouvernemental, un organisme professionnel ou un organisme privé exerçant des pouvoirs en matière de réglementation, d'expropriation ou d'imposition sous l'autorité ou pour le compte de l'une des entités précitées; ou d) une bourse de valeurs.

« **exception applicable à un FPI** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Détention de parts du FPI — Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement — Règles applicables aux EIPD ».

« **FCR Amalco** » : la société qui sera constituée par voie de fusion comme le prévoit le plan d'arrangement.

« **FERR** » : un fonds enregistré de revenu de retraite.

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui, à tout moment, est « indépendant » par rapport au FPI pour l'application du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*.

« **fiduciaire principal** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la déclaration de fiducie du FPI.

« **fiduciaires** » : à tout moment, l'ensemble des fiduciaires en poste aux termes de la déclaration de fiducie du FPI et en conformité avec celle-ci, en leur qualité de fiduciaires, et « **fiduciaire** » désigne l'un ou l'autre d'entre eux.

« **filiale** » : à l'égard d'une personne, une société par actions, une société de personnes, une fiducie, une société à responsabilité limitée, une société à responsabilité illimitée, une coentreprise ou une autre personne dont a) cette personne ou une autre filiale de celle-ci est un commandité ou un dirigeant ou exerce des fonctions équivalentes; b) cette personne ou une ou plusieurs de ses filiales détiennent des droits de vote leur permettant d'élire la majorité des administrateurs, des fiduciaires ou d'autres personnes exerçant des fonctions similaires dans cette organisation; ou c) cette personne contrôle, directement ou indirectement, plus de 50 % des titres de capitaux propres.

« **First Capital Holdings Trust** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Renseignements concernant la Société — Généralités ».

« **formulaire de choix fiscal** » : un formulaire de choix que les actionnaires effectuant un choix doivent remplir et retourner à la SEC FCR au moment de la disposition d'un bien en faveur d'une société en commandite canadienne aux termes du paragraphe 97(2) de la Loi de l'impôt.

« **FPI** » : le Fonds de placement immobilier First Capital.

« **heure limitée** » : 17 h (heure de Toronto) le 6 décembre 2019, soit deux (2) jours ouvrables avant la date de l'assemblée.

« **huitième acte de fiducie supplémentaire** » : le huitième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 1^{er} octobre 2009 entre la Société et Computershare afin de donner effet au remplacement et à la prise en charge d'obligations.

« **IFRS** » : les normes internationales d'information financière.

« **intermédiaire** » : un intermédiaire avec qui un actionnaire véritable est susceptible de traiter, notamment une banque, une société de fiducie, un courtier, y compris un courtier en valeurs mobilières, ou un fiduciaire ou un

administrateur de fiducies autogérées régies par un REER, un FERR, un REEE (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) ou par des régimes semblables, ainsi que leurs mandataires.

« **jour ouvrable** » : tout jour de l'année qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour où les banques canadiennes de l'annexe I sont fermées à Toronto, en Ontario.

« **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

« **législation** » : à l'égard de toute personne, l'ensemble du droit (y compris le droit légiféré et la common law), des constitutions, des traités, des conventions, des ordonnances, des codes, des règles, des règlements, des injonctions, des jugements, des décrets, des décisions, des politiques administratives publiées ou des autres exigences de même nature applicables, nationaux ou étrangers, adoptés, promulgués, intégrés par renvoi ou appliqués par une entité gouvernementale, qui ont force de loi et qui s'appliquent à une telle personne ou à son entreprise, à ses activités, à ses biens ou à ses titres.

« **législation en valeurs mobilières** » : la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et ses règlements d'application ainsi que les lois similaires des autres provinces du Canada.

« **lettre de mandat de Blair Franklin** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « L'arrangement — Attestation d'équité » de la présente circulaire.

« **lettre d'envoi** » : la lettre d'envoi et formulaire de choix fiscal accompagnant la circulaire.

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

« **Loi de 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée.

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

« **Loi sur les fiduciaires** » : la *Loi sur les fiduciaires* (Ontario).

« **LSAO** » : la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

« **membre du même groupe** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **moment de l'entrée en vigueur** » : 3 h 01 (heure de Toronto) à la date d'entrée en vigueur, ou tel autre moment dont les parties conviennent par écrit avant la date d'entrée en vigueur.

« **montant du choix** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Échange d'actions ordinaires contre des parts échangeables de la SEC et les droits accessoires — Montant du choix ».

« **Newco** » : First Capital Realty Acquisition Inc., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario le 16 octobre 2019 dans le cadre de l'arrangement.

« **nombre maximal de parts échangeables de la SEC** » : le nombre maximal de parts échangeables de la SEC que la SEC FCR peut émettre aux termes du plan d'arrangement, soit le nombre de parts échangeables de la SEC correspondant à vingt pour cent (20 %) du nombre d'actions ordinaires émises et en circulation à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres.

« **non-résident** » : une personne qui n'est pas un résident canadien.

« **option de remplacement** » : une option ou un droit permettant d'acheter des parts du FPI octroyé par le FPI en remplacement d'options dans le cadre de l'arrangement.

« **options** » : les options permettant d'acheter des actions ordinaires dans le cadre du plan d'options sur actions.

« **ordonnance définitive** » : l'ordonnance définitive rendue par la Cour, dont la forme est jugée acceptable par les parties, approuvant l'arrangement aux termes du paragraphe 182(4) de la LSAO et de l'article 60 de la Loi sur les fiduciaires, dans sa version modifiée ou complétée par la Cour (avec le consentement des parties) à tout moment avant la date d'entrée en vigueur, ou, si elle fait l'objet d'un appel, alors, à moins que l'appel ne soit retiré ou refusé, dans sa version confirmée ou modifiée en appel (pourvu qu'une telle modification soit jugée acceptable par les parties).

« **ordonnance provisoire** » : l'ordonnance provisoire rendue par la Cour aux termes du paragraphe 182(5) de la LSAO et de l'article 60 de la Loi sur les fiduciaires, dont la forme est jugée acceptable par les parties, qui prévoit, entre autres choses, la convocation et la tenue de l'assemblée, dans sa version modifiée ou complétée par la Cour (avec le consentement des parties).

« **PAAE** » : le plan d'achat d'actions à l'intention des employés de la Société, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **PAPE** » : le plan d'achat de parts à l'intention des employés du FPI, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **part de catégorie A de la SEC** » : une unité de participation dans la SEC FCR appelée part de catégorie A de la SEC et conférant les droits et attributs décrits dans la convention relative à la SEC FCR.

« **part du FPI** » : une part de fiducie du FPI (autre qu'une part spéciale comportant droit de vote) émise aux termes de la déclaration de fiducie du FPI et comportant les attributs qui y sont décrits.

« **part échangeable de la SEC** » : une unité de participation dans la SEC FCR appelée part échangeable de la SEC et conférant les droits et attributs décrits dans la convention relative à la SEC FCR.

« **participation du commandité** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Renseignements concernant la SEC FCR — Parts de société en commandite ».

« **parties** » : la Société, la SEC FCR, le commandité, Newco et le FPI, et « **partie** », l'un ou l'autre d'entre eux.

« **parts comportant droit de vote** » : collectivement, les parts du FPI et les parts spéciales comportant droit de vote, et « **part comportant droit de vote** », l'une ou l'autre d'entre elles.

« **parts spéciales comportant droit de vote** » : les parts spéciales comportant droit de vote du FPI que les porteurs de parts échangeables de la SEC doivent recevoir et qui sont autorisées aux termes de la déclaration de fiducie du FPI.

« **PCGR** » : les principes comptables généralement reconnus du Canada (y compris les IFRS), dans leur version en vigueur à l'occasion et adoptée par les fiduciaires.

« **période visée par la distribution** » : chaque mois civil, y compris les premier et dernier jours de ce mois même s'il ne s'agit pas de jours ouvrables; il est entendu que la première période visée par la distribution commencera à la date d'entrée en vigueur (inclusivement) et se terminera le 31 décembre 2019 (inclusivement).

« **personne** » : un particulier, une société de personnes, une association, une personne morale, une organisation, une fiducie, une succession, un fiduciaire, un liquidateur de succession, un exécuteur testamentaire, un administrateur successoral, un représentant légal, un gouvernement (y compris une entité gouvernementale), un syndicat ou une autre entité ayant ou non la personnalité juridique.

« **plan d'arrangement** » : le plan d'arrangement, dont le libellé est reproduit à l'appendice A joint à la convention d'arrangement, sous réserve des modifications qui y sont apportées en conformité avec la convention d'arrangement ou le plan d'arrangement ou selon les directives données par la Cour dans l'ordonnance définitive (avec le consentement écrit préalable des parties).

« **plan d'attribution d'UAD** » : le plan d'attribution d'unités d'actions différées de la Société, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **plan d'attribution d'UAD de remplacement** » : le plan d'attribution d'unités d'actions différées du FPI (dont les principales modalités et conditions financières seront similaires pour l'essentiel à celles du plan d'attribution d'UAD) adopté au moment de l'entrée en vigueur.

« **plan d'attribution d'UAI** » : le plan d'attribution d'unités d'actions incessibles de la Société, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **plan d'attribution d'UAI de remplacement** » : le plan d'attribution d'unités d'actions incessibles du FPI (dont les principales modalités et conditions financières seront similaires pour l'essentiel à celles du plan d'attribution d'UAD) adopté au moment de l'entrée en vigueur.

« **plan d'attribution d'unités d'actions différées** » : le plan d'attribution d'unités d'actions différées de la Société, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **plan d'options de remplacement** » : le plan d'options sur actions du FPI (dont les principales modalités et conditions financières seront similaires pour l'essentiel à celles du plan d'options sur actions) adopté au moment de l'entrée en vigueur.

« **plan d'options sur actions** » : le plan d'options sur actions de la Société, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **porteur** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **porteur de parts** » : collectivement, les porteurs de parts inscrits et les porteurs des parts véritables.

« **porteur de parts du FPI non-résident** » : un porteur de parts qui n'est pas un résident canadien.

« **porteur de parts inscrit** » : un porteur de parts du FPI inscrit dans les registres tenus par Computershare.

« **porteur de parts véritable** » : un porteur véritable non inscrit de parts du FPI qui sont détenues par l'entremise d'un intermédiaire.

« **porteurs de parts habilités à voter** » : collectivement, les porteurs de parts comportant droit de vote, et « **porteur de parts habilité à voter** », l'un ou l'autre d'entre eux.

« **président du conseil** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Information concernant l'assemblée — Vote des actionnaires inscrits — Comment révoquer ma procuration? ».

« **propositions de 2019** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Détention de parts du FPI — Imposition du FPI ».

« **propositions fiscales** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **ratio d'échange** » : le ratio de une (1) part du FPI ou de une (1) part échangeable de la SEC, selon le cas, pour une (1) action ordinaire détenue.

« **reçus de versement** » : les reçus de versement en circulation représentant des actions ordinaires émis aux termes de la convention relative aux reçus de versement.

« **REEE** » : un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » : un régime enregistré d'épargne-invalidité.

« **REER** » : un régime enregistré d'épargne-retraite.

« **régime de revenu différé** » : une fiducie régie par un REER, un FEER, un RPDB, un REEI, un CELI ou un REEE, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **règles applicables aux EIPD** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Détention de parts du FPI — Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier » — Règles applicables aux EIPD ».

« **remboursement au titre des gains en capital** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes — Détention de parts du FPI — Imposition du FPI ».

« **résolution relative à l'arrangement** » : la résolution spéciale approuvant l'arrangement qui doit être examinée à l'assemblée, essentiellement selon le libellé reproduit à l'annexe B.

« **RPDB** » : un régime de participation différée aux bénéfices.

« **SEC FCR** » : First Capital REIT Limited Partnership, société en commandite constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario le 16 octobre 2019 dans le cadre de l'arrangement.

« **SEDAR** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche tenu pour le compte des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **seizième acte de fiducie supplémentaire** » : le seizième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 30 mars 2011 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série M.

« **septième acte de fiducie supplémentaire** » : le septième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 16 juillet 2009 entre la Société et Computershare afin d'apporter des changements ou des corrections aux garanties (au sens attribué au terme *Guarantees* dans cet acte) qui n'étaient pas des changements ou des corrections de fond ou qui étaient requis afin de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste.

« **Société** » : First Capital Realty Inc., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **statuts d'arrangement** » : les statuts d'arrangement relatifs à l'arrangement qui, aux termes de la LSAO, doivent être envoyés au directeur après le prononcé de l'ordonnance définitive, et dont le fond et la forme doivent satisfaire les parties.

« **trentième acte de fiducie supplémentaire** » : le trentième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 7 octobre 2019 entre la Société et Computershare afin de donner effet à certaines modifications.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto et toute entité remplaçante.

« **UAD** » : les unités d'actions différées dont les droits ont été acquis ou non, y compris les unités d'actions différées émises à titre de revenu, s'il y a lieu, assujetties au plan d'attribution d'UAD et administrées aux termes de celui-ci.

« **UAD de remplacement** » : une unité d'action différée, y compris, s'il y a lieu, une unité d'action différée émise à titre de revenu, permettant d'acquérir des parts du FPI, octroyée par le FPI en remplacement d'UAD dans le cadre de l'arrangement.

« **UAI** » : les unités d'actions incessibles dont les droits ont été acquis ou non, y compris, s'il y a lieu, les unités d'actions incessibles émises à titre de revenu, assujetties au plan d'attribution d'UAI et administrées aux termes de celui-ci.

« **UAI de remplacement** » : une unité d'action incessible, y compris, s'il y a lieu, une unité d'action de remplacement émise à titre de revenu, permettant d'acquérir des parts du FPI, octroyée par le FPI en remplacement d'UAI dans le cadre de l'arrangement.

« **UAP** » : les unités d'actions attribuées en fonction de la performance dont les droits ont été acquis ou non, y compris, s'il y a lieu, les unités d'actions attribuées en fonction de la performance émises à titre de revenu, assujetties au plan d'attribution d'UAI et administrées aux termes de celui-ci.

« **UAP de remplacement** » : une unité d'action attribuée en fonction de la performance, y compris, s'il y a lieu, une unité d'action attribuée en fonction de la performance émise à titre de revenu, permettant d'acquérir des parts du FPI, octroyée par le FPI en remplacement d'UAP dans le cadre de l'arrangement.

« **vingt-cinquième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-cinquième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 6 mai 2013 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série T.

« **vingt-deuxième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-deuxième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 26 mars 2013 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série Q.

« **vingt-et-unième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-et-unième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 25 mars 2013 entre la Société et Computershare afin de donner effet au remplacement et à la prise en charge d'obligations

« **vingt-huitième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-huitième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 22 juillet 2019 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série V.

« **vingtième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingtième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 1^{er} janvier 2013 entre la Société et Computershare afin de donner effet au remplacement et à la prise en charge d'obligations.

« **vingt-neuvième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-neuvième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 1^{er} octobre 2019 entre la Société et Computershare, afin de donner effet au remplacement et à la prise en charge d'obligations.

« **vingt-quatrième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-quatrième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 17 juin 2014 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série S.

« **vingt-septième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-septième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 1^{er} janvier 2019 entre la Société et Computershare, afin de donner effet au remplacement et à la prise en charge d'obligations.

« **vingt-sixième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-sixième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 10 juillet 2017 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série U.

« **vingt-troisième acte de fiducie supplémentaire** » : le vingt-troisième acte de fiducie supplémentaire relatif à l'acte de fiducie intervenu en date du 20 janvier 2014 entre la Société et Computershare, qui prévoit l'émission de débentures de série R.

ANNEXE B
RÉSOLUTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Sont par les présentes autorisés et approuvés l'arrangement (l'« **arrangement** ») aux termes de l'article 182 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « **LSAO** ») visant le Fonds de placement immobilier First Capital (le « **FPI** »), conformément à la convention d'arrangement intervenue en date du 18 octobre 2019 entre le FPI, First Capital REIT GP Inc. (le « **commandité** »), First Capital REIT Limited Partnership (la « **SEC FCR** »), First Capital Realty Acquisition Inc. (« **Newco** ») et First Capital Realty Inc. (la « **Société** »), dans sa version pouvant être modifiée ou complétée à l'occasion conformément à ses modalités (la « **convention d'arrangement** »), le tout tel qu'il est décrit plus en détail dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société datée du 25 octobre 2019 (la « **circulaire** »), ainsi que toutes les opérations prévues par cet arrangement.
2. Sont par les présentes autorisés et approuvés le plan d'arrangement de la Société (dans sa version ayant été ou pouvant être modifiée ou complétée conformément à la convention d'arrangement ou à ses modalités ou sur l'ordre de la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) (le « **plan d'arrangement** »)), dont le texte intégral est reproduit à l'appendice A de l'annexe D de la circulaire, ainsi que toutes les mesures décrites dans le plan d'arrangement (qu'elles soient réalisées dans le cadre du plan d'arrangement ou de toute autre manière).
3. Sont par les présentes ratifiées, approuvées et confirmées la convention d'arrangement et les opérations connexes ainsi que les mesures prises par les administrateurs et les dirigeants de la Société en vue de la signature et de la remise de la convention d'arrangement et de toute modification et de tout complément de celle-ci et en vue de l'exécution, par la Société, de ses obligations prévues par cette convention.
4. La Société est par les présentes autorisée à demander à la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) de rendre une ordonnance définitive approuvant l'arrangement selon les modalités énoncées dans la convention d'arrangement et le plan d'arrangement (dans leur version pouvant être modifiée ou complétée conformément à la convention d'arrangement).
5. Même si la présente résolution a été adoptée (et l'arrangement, approuvé) par les actionnaires de la Société ou si l'arrangement a été approuvé par la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial), la Société est par les présentes autorisée et habilitée, sans avoir à aviser les actionnaires de la Société ou à obtenir leur approbation : a) à modifier ou à compléter la convention d'arrangement ou le plan d'arrangement dans la mesure permise par leurs modalités; et b) à ne pas donner suite à l'arrangement et aux opérations connexes.
6. Chacun des dirigeants et des administrateurs de la Société reçoit par les présentes l'autorisation et l'ordre de signer et de déposer auprès du directeur en vertu de la LSAO les statuts d'arrangement et les autres documents qui sont nécessaires ou souhaitables pour donner effet à l'arrangement conformément à la convention d'arrangement, la signature et la remise de ces statuts d'arrangement et de ces autres documents constituant une preuve concluante de sa décision.
7. Chacun des dirigeants et des administrateurs de la Société reçoit par les présentes l'autorisation et l'ordre de signer ou de faire signer, et de remettre ou de faire remettre tous les autres documents et instruments et de prendre ou de faire prendre toutes les autres mesures qu'il juge nécessaires ou souhaitables pour donner plein effet à la résolution qui précède et aux éléments qui y sont autorisés, la signature et la remise de ces documents et instruments et la prise de ces mesures constituant une preuve concluante de sa décision.



ANNEXE C

ATTESTATION D'ÉQUITÉ

October 7, 2019

The Board of Directors
FIRST CAPITAL REALTY INC.
85 Hanna Avenue, Suite 400
Toronto, Ontario
M6K 3S3

Attention: Mr. Bernard McDonell, Chair of the Board of Directors

To the Board of Directors:

Blair Franklin Capital Partners Inc. ("Blair Franklin") understands that First Capital Realty Inc. ("FCR" or the "Company") intends to enter into a definitive arrangement agreement (the "Arrangement Agreement") pursuant to which the Company will undergo a reorganization into a real estate investment trust (the "REIT") to be named First Capital Real Estate Investment Trust (the "Arrangement"). Under the terms of the Arrangement Agreement, holders of common shares of FCR (including common shares represented by outstanding FCR instalment receipts) ("Shareholders") (other than validly dissenting shareholders and electing shareholders as described below) will receive one trust unit of the REIT ("Unit") for each FCR common share ("Share") held.

Eligible Shareholders (as defined in the Arrangement Agreement) may elect to receive, instead of Units, exchangeable limited partnership units ("Exchangeable Units") (collectively with the Units, the "Consideration") in a partnership controlled by the REIT in exchange for Shares. The Exchangeable Units are intended to be economically equivalent to and exchangeable for Units on a one-for-one basis and will be accompanied by special voting units of the REIT that provide their holders with equivalent voting rights to the holders of Units. A maximum of 20% of Shares outstanding may be exchanged for Exchangeable Units. The Exchangeable Units will be subject to an automatic exchange into REIT units on the fourth anniversary of closing of the Arrangement in the event they are still outstanding by that date.

The board of directors of the Company (the "Board") has retained Blair Franklin to provide advice and assistance to the Company in evaluating the Arrangement, including the preparation and delivery to the Board of an opinion (the "Opinion") as to the fairness of the Consideration to be received under the Arrangement Agreement by Shareholders, from a financial point of view, to Shareholders. Blair Franklin has not been asked to

prepare, and has not prepared, a formal valuation of FCR and the Opinion should not be construed as such.

Engagement of Blair Franklin

The Board retained Blair Franklin and executed an engagement agreement dated August 20, 2019 (the “Engagement Agreement”). The Engagement Agreement provides for the payment to Blair Franklin of a fixed fee in respect of the preparation and delivery of the Opinion. Blair Franklin’s fees are not contingent on the completion of the Arrangement, or any other transaction of FCR or on the conclusions reached herein. In addition, Blair Franklin is to be reimbursed for its reasonable out-of-pocket expenses and is to be indemnified by FCR in certain circumstances.

Relationship with Related Parties

Blair Franklin is not an insider, associate or affiliate (as such terms are defined in the *Securities Act* (Ontario)) of FCR or any of its associates or affiliates. Blair Franklin has not provided any financial advisory services or participated in any financing involving FCR or any of its associates or affiliates within the past twenty-four months, other than services provided under the Engagement Agreement and services provided pursuant to an engagement related to FCR’s repurchase of shares from Gazit Canada Inc. in February 2019.

Credentials of Blair Franklin

Blair Franklin is an independent investment bank providing a full range of financial advisory services related to mergers and acquisitions, divestitures, minority investments, fairness opinions, valuations and financial restructurings. Blair Franklin has been a financial advisor in a significant number of transactions throughout Canada and North America involving public and private companies in various industry sectors and has extensive experience in preparing fairness opinions in transactions similar to the Arrangement.

The Opinion expressed herein is the opinion of Blair Franklin as a firm and the form and content herein has been approved for release by a committee of our principals, each of whom is experienced in mergers and acquisitions, divestitures, restructurings, minority investments, capital markets, fairness opinions and valuation matters.

Scope of Review:

In preparing the Opinion, Blair Franklin has reviewed and relied upon, among other things:

1. Interviews with members of senior management of the Company (“Management”);
2. Discussions with the certain members of the Board;
3. Discussions with the Company’s tax advisor regarding the proposed conversion steps;

4. Certain financial analyses and forecasts prepared by Management regarding the Company and potential conversion;
5. Draft Arrangement Agreement regarding the conversion (dated September 23, 2019);
6. Draft Declaration of Trust for the REIT (dated September 15, 2019);
7. Audited financial statements and related MD&A of FCR for each of the past three years ended December 31;
8. Unaudited quarterly reports and related MD&A of FCR for the three-, six-, and nine-month periods ended March 31, June 30, and September 30, respectively, for each of the last three completed fiscal years;
9. Certain regulatory filings and related material for FCR for the last three years;
10. The Company's most recent management information circular and annual information form (dated April 25, 2019 and March 26, 2019, respectively);
11. Management-prepared net asset value ("NAV") and NAV per share calculation (as at June 30, 2019);
12. Historical credit rating agency reports from DBRS and Moodys;
13. Internal FCR reports regarding proposed conversion to a REIT;
14. Shareholder and insider information published by SEDI;
15. Press releases issued by FCR for the past three years;
16. Research reports based on public information prepared by research analysts;
17. Academic research regarding effects of REIT conversions on public companies;
18. Industry and financial market information; and
19. Such other information, documentation, analyses and discussions that we considered relevant in the circumstances.

Blair Franklin has not, to the best of its knowledge, been denied access by FCR nor Management to any information that has been requested.

Blair Franklin has conducted such analyses, investigations and testing of assumptions as were considered by Blair Franklin to be appropriate in the circumstances for the purposes of arriving at its Opinion.

Assumptions and Limitations

The Opinion is subject to the assumptions, explanations and limitations hereinbefore described and as set forth below.

We have not been asked to prepare, and have not prepared, a formal valuation or appraisal of FCR or any of its securities or assets and this Opinion should not be construed as such. We have, however, conducted such analyses as we considered necessary in the circumstances. In addition, the Opinion is not, and should not be

construed as, advice as to the price at which Shares, Units, or Exchangeable Units may trade at any future date.

With the Board's approval and as provided in the Engagement Agreement, Blair Franklin has relied, without independent verification, upon the completeness, accuracy and fair presentation in all material respects of all financial information and the completeness and accuracy of the other information, data, advice, opinions and representations obtained by it from public sources, Management, the Company and its affiliates and advisors or otherwise (collectively, the "Information") and we have assumed that the historical information included in the Information did not omit to state any material fact or any fact necessary to be stated or necessary to make that Information not misleading in light of the circumstances in which it was made. This Opinion is conditional upon the completeness, accuracy and fair presentation of such Information. Subject to the exercise of professional judgment and except as described herein, Blair Franklin has not attempted to verify independently the completeness, accuracy or fair presentation of any of the Information. With respect to the forecasts, projections or estimates provided to Blair Franklin and used in the analysis supporting the Opinion, we have assumed that they have been reasonably prepared on bases reflecting the best currently available estimates and judgments of Management as to the matters covered thereby at the time of preparation and, in rendering the Opinion, we express no view as to the reasonableness of such forecasts or budgets or the assumptions on which they are based.

Representatives of FCR have represented to Blair Franklin in a certificate delivered as at the date hereof, among other things, that (i) the Information provided orally by, or in writing by, the Company or any of its subsidiaries or its agents to Blair Franklin relating to the Company for the purpose of preparing this Opinion was, at the date that the Information was provided to Blair Franklin, and is, at the date hereof, complete, true and correct in all material respects and did not and does not contain any untrue statement of a material fact in respect of FCR or the Arrangement and did not and does not omit to state a material fact in respect of FCR or the Arrangement necessary to make the Information not misleading in light of the circumstances under which the Information was made or provided; and that (ii) since those dates on which the Information was provided to Blair Franklin, except as was disclosed in writing to Blair Franklin, there has been no material change, financial or otherwise, in the financial condition, assets, liabilities (contingent or otherwise), business, operations or prospects of FCR and no material change has occurred in the Information or any part thereof which would have, or which would reasonably be expected to have, a material effect on the Opinion.¹

Blair Franklin has made several assumptions in connection with its Opinion that it considers reasonable, including that, the conditions required to implement the Arrangement will be met.

The Opinion is rendered on the basis of the securities markets, economic, financial and general business conditions prevailing as at the date hereof and the conditions, financial and otherwise, of FCR and its affiliates, as they were reflected in the Information and as they were represented to Blair Franklin in discussions with Management. In its analyses and in preparing the Opinion, Blair Franklin made numerous assumptions with respect to

industry performance, general business and economic conditions and other matters, many of which are beyond the control of Blair Franklin or any party involved in the Arrangement.

The Opinion has been provided to the Board for its use and may not be used or relied upon by any other person without the express prior written consent of Blair Franklin.

The Opinion is given as of the date hereof and Blair Franklin disclaims any undertaking or obligation to advise any person of any change in any fact or matter affecting the Opinion which may come or be brought to the attention of Blair Franklin after the date hereof. Without limiting the foregoing, in the event that there is any material change in any fact or matter affecting the Opinion after the date hereof, Blair Franklin reserves the right to change, modify or withdraw the Opinion.

Blair Franklin believes that its analyses must be considered as a whole and that selecting portions of the analyses or the factors considered by it, without considering all factors and analyses together, could create a misleading view of the process underlying the Opinion. The preparation of a fairness opinion is a complex process and is not necessarily susceptible to partial analysis or summary description. Any attempt to do so could lead to undue emphasis on any particular factor or analysis.

Approach to Fairness

In considering the fairness of the Consideration to be received under the Arrangement Agreement by Shareholders, from a financial point of view, to Shareholders, Blair Franklin considered and relied upon the following: (i) the financial attributes of the REIT compared to the Company; (ii) the expected trading characteristics of the Units compared to the trading characteristics of the Shares prior to the Company's announcement of the Arrangement; (iii) financial attributes of the Units and Exchangeable Units; (iv) the potential short and long-term financial impact resulting from the Arrangement compared to the continuation of the status quo; (v) an analysis of precedent transactions; (iv) such other factors and analyses as we considered appropriate.

Fairness Conclusion

Based upon and subject to the foregoing and such other matters as we considered relevant, Blair Franklin is of the opinion that, as of the date hereof, the Consideration to be received under the Arrangement by Shareholders is fair, from a financial point of view, to Shareholders.

Yours very truly,

A handwritten signature in cursive script that reads "Blair Franklin Capital Partners Inc." The signature is written in dark ink and is positioned below the typed name.

BLAIR FRANKLIN CAPITAL PARTNERS INC.

ANNEXE D

CONVENTION D'ARRANGEMENT

FIRST CAPITAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

and

FIRST CAPITAL REIT GP INC.

and

FIRST CAPITAL REIT LIMITED PARTNERSHIP

and

FIRST CAPITAL REALTY ACQUISITION INC.

and

FIRST CAPITAL REALTY INC.

ARRANGEMENT AGREEMENT

October 18, 2019

TABLE OF CONTENTS

ARTICLE 1 INTERPRETATION	1
Section 1.1 Defined Terms	1
Section 1.2 Certain Rules of Interpretation	7
Section 1.3 Schedules	8
ARTICLE 2 THE ARRANGEMENT	8
Section 2.1 Arrangement	8
Section 2.2 Interim Order	8
Section 2.3 Meeting	9
Section 2.4 Company Circular.....	10
Section 2.5 Final Order.....	10
Section 2.6 Court Proceedings.....	10
Section 2.7 Articles of Arrangement and Effective Date	11
Section 2.8 Tax Election.....	11
Section 2.9 Withholding Rights.....	12
Section 2.10 U.S. Securities Laws.....	12
ARTICLE 3 COVENANTS	13
Section 3.1 Regarding the Arrangement.....	13
Section 3.2 Additional Covenants of the REIT, FCR LP, GP Co and Newco	13
Section 3.3 Required Lender Consents.....	14
Section 3.4 Listing Application	14
Section 3.5 Pre-Closing Reorganization.....	14
ARTICLE 4 CONDITIONS	14
Section 4.1 Mutual Conditions Precedent	14
Section 4.2 Satisfaction of Conditions.....	15
ARTICLE 5 TERM AND TERMINATION	15
Section 5.1 Term.....	15
Section 5.2 Termination.....	15
Section 5.3 Effect of Termination/Survival.....	16
ARTICLE 6 GENERAL PROVISIONS	16
Section 6.1 Amendment.....	16
Section 6.2 Notices	16
Section 6.3 Confirmation.....	17
Section 6.4 Counsel Acting for More Than One Party.....	18
Section 6.5 Time of the Essence.....	18
Section 6.6 Further Assurances	18
Section 6.7 No Liability.....	18
Section 6.8 Waiver.....	18
Section 6.9 Entire Agreement.....	18
Section 6.10 Successors and Assigns	19

TABLE OF CONTENTS
(continued)

Section 6.11	Severability	19
Section 6.12	Governing Law	19
Section 6.13	Counterparts.....	19
SCHEDULE A PLAN OF ARRANGEMENT		23
SCHEDULE B REQUIRED LENDER CONSENTS		24

ARRANGEMENT AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made as of October 18th 2019.

BETWEEN:

FIRST CAPITAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST, a trust established under the laws of the Province of Ontario

(the “**REIT**”)

- and -

FIRST CAPITAL REIT GP INC., a corporation existing under the laws of the Province of Ontario (“**GP Co**”)

- and -

FIRST CAPITAL REIT LIMITED PARTNERSHIP, a limited partnership existing under the laws of the Province of Ontario (“**FCR LP**”)

- and -

FIRST CAPITAL REALTY ACQUISITION INC., a corporation existing under the laws of the Province of Ontario (“**Newco**”)

- and -

FIRST CAPITAL REALTY INC., a corporation existing under the laws of the Province of Ontario (the “**Company**”)

NOW THEREFORE, in consideration of the covenants and agreements herein contained, the Parties agree as follows:

ARTICLE 1 INTERPRETATION

Section 1.1 Defined Terms

As used in this Agreement, the following terms have the following meanings:

“**affiliate**” has the meaning specified in National Instrument 45-106 – *Prospectus Exemptions* as in effect on the date of this Agreement.

“Agreement” means this arrangement agreement, including all schedules hereto, as it may be amended or supplemented or otherwise modified from time to time in accordance with the terms hereof.

“Arrangement” means an arrangement pursuant to section 182 of the OBCA and section 60 of the Trustee Act on the terms and subject to the conditions set out in the Plan of Arrangement, subject to any amendments or variations to the Plan of Arrangement made in accordance with the terms of the Interim Order, this Agreement or the Plan of Arrangement or made at the direction of the Court in the Final Order with the prior written consent of the Parties.

“Arrangement Resolution” means the special resolution of Shareholders approving the Plan of Arrangement to be considered at the Meeting.

“Articles of Arrangement” means the articles of arrangement in respect of the Arrangement required by the OBCA to be sent to the Director after the Final Order is made, which shall be in form and substance satisfactory to the Parties.

“Board” means the board of directors of the Company as constituted from time to time.

“Board Recommendation” has the meaning specified in Section 2.4(2).

“Business Day” means any day of the year, other than a Saturday, Sunday or any day on which Schedule I Canadian chartered banks are closed for business in Toronto, Ontario.

“Certificate of Arrangement” means the certificate of arrangement to be issued by the Director pursuant to subsection 183(2) of the OBCA in respect of the Articles of Arrangement.

“Circular” means the notice of the Meeting and accompanying management information circular, including all schedules, appendices and exhibits thereto, and information incorporated by reference in, such management information circular to be sent to, among others, Shareholders and each other Person as required by the Interim Order and Law in connection with the Meeting, as amended, supplemented or otherwise modified from time to time.

“Client” has the meaning specified in Section 6.4.

“Common Shares” means the common shares in the capital of the Company.

“Computershare” means Computershare Trust Company of Canada.

“Consideration” means the consideration to be received by the Shareholders pursuant to the Arrangement, being one (1) REIT Unit or one (1) Exchangeable LP Unit, as applicable, per Common Share.

“Constating Documents” means (a) articles of incorporation, amalgamation, arrangement or continuation, as applicable, and by-laws, (b) declarations of trust, (c)

partnership agreements, or (d) other applicable governing instruments, and all amendments thereto.

“**Court**” means the Ontario Superior Court of Justice (Commercial List).

“**Deferred Share Unit Plan**” means the deferred share unit plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Deferred Share Units**” means the vested and unvested deferred share units, including income deferred share units, as applicable, subject to and administered under the Deferred Share Unit Plan.

“**Depository**” means Computershare Investor Services Inc. or such other Person that may be appointed by the Company to act as depository in connection with the Arrangement.

“**Director**” means the Director appointed pursuant to section 278 of the OBCA.

“**Dissent Rights**” means the rights of dissent provided for in the Plan of Arrangement.

“**Effective Date**” means the date shown on the Certificate of Arrangement giving effect to the Arrangement.

“**Effective Time**” means 3:01 a.m. on the Effective Date, or such other time as the Parties agree to in writing before the Effective Date.

“**Electing Shareholder**” means a Shareholder (other than an Excluded Shareholder) that validly elects to transfer Common Shares to FCR LP in exchange for Exchangeable LP Units pursuant to, and in accordance with, the terms of the Arrangement.

“**Exchangeable LP Units**” means the exchangeable class B limited partnership units in the capital of FCR LP.

“**Excluded Shareholder**” means a Shareholder (A) that is not a taxable Canadian corporation under the Tax Act; or (B) that would acquire Exchangeable LP Units as a “tax shelter investment” for the purposes of the Tax Act or an interest in Exchangeable LP Units which is a “tax shelter investment; for the purposes of the Tax Act;

“**Final Order**” means the final order of the Court, in a form acceptable to the Parties, approving the Arrangement pursuant to subsection 182(4) of the OBCA and section 60 of the Trustee Act, as such order may be amended, modified, supplemented or varied by the Court (with the consent of the Parties) at any time prior to the Effective Date or, if appealed, then, unless such appeal is withdrawn or denied, as affirmed or as amended, modified, supplemented or varied (provided that any such amendment is acceptable to the Parties) on appeal.

“**Governmental Entity**” means (a) any international, multinational, national, federal, provincial, state, regional, municipal, local or other government, governmental or public department, central bank, court, tribunal, arbitral body, commission (including any

securities commission or similar regulatory authority), board, bureau, ministry, agency or instrumentality, domestic or foreign, (b) any subdivision, agent or authority of any of the above, (c) any quasi-governmental body, professional body or private body exercising any regulatory, expropriation or taxing authority under or for the account of any of the foregoing, or (d) any stock exchange.

“**IFRS**” means International Financial Reporting Standards.

“**Interim Order**” means the interim order of the Court pursuant to subsection 182(5) of the OBCA and section 60 of the Trustee Act in a form acceptable to the Parties, providing for, among other things, the calling and holding of the Meeting, as such order may be amended, modified, supplemented or varied by the Court (with the consent of the Parties).

“**Law**” means, with respect to any Person, any and all applicable law (including statutory and common law), constitution, treaty, convention, ordinance, code, rule, regulation, order, injunction, judgment, decree, ruling, published administrative policy, or other similar requirement, whether domestic or foreign, enacted, adopted, incorporated by reference, promulgated or applied by a Governmental Entity, in each case having the force of law and that is binding upon or applicable to such Person or its business, undertaking, property or securities.

“**Meeting**” means the special meeting of Shareholders, including any adjournment or postponement thereof in accordance with the terms of this Agreement, to be called and held in accordance with the Interim Order to consider and, if deemed advisable, approve the Arrangement, the Arrangement Resolution, ancillary matters to the foregoing and for any other purpose set out in the Circular.

“**MI 61-101**” means Multilateral Instrument 61-101 – *Protection of Minority Security Holders in Special Transactions*.

“**Misrepresentation**” has the meaning specified under Securities Laws.

“**OBCA**” means the *Business Corporations Act* (Ontario).

“**Opinion**” means a fairness opinion of Blair Franklin Capital Partners Inc. to the effect that, as of the date of such opinion and based on and subject to the limitations, qualifications and assumptions set forth therein, the Consideration to be received by Shareholders pursuant to the Arrangement is fair, from a financial point of view, to such Shareholders.

“**Option**” means an option to acquire a Common Share issued under the Stock Option Plan.

“**Outside Date**” means December 30, 2019, or such later date as may be agreed to by the Parties.

“**Parties**” means the Company, FCR LP, GP Co and the REIT and “**Party**” means any one of them.

“**Performance Share Units**” means the vested and unvested performance share units, including income performance share units, as applicable, subject to and administered under the Restricted Share Unit Plan.

“**Person**” includes an individual, general partnership, limited partnership, corporation, company, limited liability company, body corporate, joint venture, unincorporated organization, other form of business organization, trust, trustee, executor, administrator or other legal representative, government (including any Governmental Entity) or any other entity, whether or not having legal status.

“**Plan of Arrangement**” means the plan of arrangement, substantially in the form of Schedule A, subject to any amendments or variations made in accordance with this Agreement or the Plan of Arrangement, or made at the direction of the Court in the Final Order (with the prior written consent of the Parties).

“**REIT Declaration of Trust**” means the Declaration of Trust of the REIT dated as of October 16, 2019 and as further amended from time to time, which is governed by the laws of the Province of Ontario.

“**REIT Unit**” means a trust unit of the REIT (other than a Special Voting Unit) issued pursuant to the REIT Declaration of Trust and having the attributes described therein.

“**Replacement DSU**” means a deferred share unit, including an income deferred share unit, as applicable, to acquire REIT Units granted by the REIT in replacement of Deferred Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Replacement Option**” means an option or right to purchase REIT Units granted by the REIT in replacement of Options pursuant to the Arrangement.

“**Replacement PSU**” means a performance share unit, including an income performance share unit, as applicable, to acquire REIT Units granted by the REIT in replacement of Performance Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Replacement RSU**” means a restricted share unit, including an income replacement share unit, as applicable, to acquire REIT Units granted by the REIT in replacement of Restricted Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Representative**” means, with respect to any Person, any officer, trustee, director, employee, representative (including any financial or other adviser) or agent of such Person or of any of its Subsidiaries.

“**Required Lender Consents**” means all consents and approvals required from each of the Required Lenders set forth on Schedule B.

“**Required Lenders**” has the meaning specified on Schedule B.

“**Restricted Share Unit Plan**” means the restricted share unit plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Restricted Share Units**” means the vested and unvested restricted share units, including income restricted share units, as applicable, subject to and administered under the Restricted Share Unit Plan.

“**Section 3(a)(10) Exemption**” has the meaning specified in Section 2.10.

“**Securities Authority**” means the Ontario Securities Commission and any other applicable securities commissions or securities regulatory authority of a province or territory of Canada.

“**Securities Laws**” means the *Securities Act* (Ontario), regulations and rules thereunder and similar Laws in the other provinces and territories of Canada.

“**Shareholders**” means the holders of Common Shares.

“**Special Voting Units**” means the special voting units of the REIT to be received by the holders of Exchangeable LP Units and authorized under the REIT Declaration of Trust.

“**Stock Option Plan**” means the stock option plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Subsidiary**” means, with respect to a Person, a corporation, partnership, trust, limited liability company, unlimited liability company, joint venture or other Person of which either: (a) such Person or any other subsidiary of the Person is a general partner, managing member or functional equivalent; (b) voting power to elect a majority of the board of directors or trustees or others performing a similar function with respect to such organization is held by such Person or by any one or more of such Person’s subsidiaries; or (c) more than 50% of the equity interest is controlled, directly or indirectly, by such Person.

“**Tax Act**” means the *Income Tax Act* (Canada).

“**Taxes**” means (a) any and all taxes, duties, fees, excises, premiums, assessments, imposts, levies and other charges or assessments of any kind whatsoever imposed by any Governmental Entity, whether computed on a separate, consolidated, unitary, combined or other basis, including those levied on, or measured by, or described with respect to, income, gross receipts, profits, gains, windfalls, capital, capital stock, production, recapture, transfer, land transfer, license, gift, occupation, wealth, environment, net worth, indebtedness, surplus, sales, goods and services, harmonized sales, use, value-added, excise, special assessment, stamp, withholding, business, franchising, real or personal property, health, employer health, payroll, workers’ compensation, employment or unemployment, severance, social services, social security, education, utility, surtaxes, customs, import or export, and including all license and registration fees and all employment insurance, health insurance and government pension plan premiums or contributions; and (b) all interest, penalties, fines, additions to tax or other additional

amounts imposed by any Governmental Entity on or in respect of amounts of the type described in clause (a) above or this clause (b).

“**Trustee Act**” means the *Trustee Act* (Ontario).

“**TSX**” means the Toronto Stock Exchange.

“**U.S. Securities Act**” means the United States Securities Act of 1933, as amended.

“**U.S. Securities Laws**” means federal and state securities legislation of the United States and all rules, regulations and orders promulgated thereunder.

Section 1.2 Certain Rules of Interpretation

In this Agreement, unless otherwise specified:

- (1) **Headings, etc.** The provision of a Table of Contents, the division of this Agreement into Articles and Sections and the insertion of headings are for convenience of reference only and shall not affect the construction or interpretation of this Agreement.
- (2) **Currency.** Unless otherwise stated, all references in this Plan of Arrangement to sums of money are expressed in, and all payments provided for herein shall be made in, Canadian currency and “Cdn.\$” or “\$” refers to Canadian dollars.
- (3) **Gender and Number.** Any reference to gender includes all genders. Words importing the singular number only include the plural and vice versa.
- (4) **Certain Phrases, etc.** The words “including”, “includes” and “include” mean “including (or includes or include) without limitation,” and “in the aggregate” or a phrase of similar meaning means “in the aggregate, without duplication”. Unless stated otherwise, “Article”, “Section”, and “Schedule” followed by a number or letter mean and refer to the specified Article or Section of or Schedule to this Agreement. The term “Agreement” and any reference in this Agreement to this Agreement or any other agreement or document includes, and is a reference to, this Agreement or such other agreement or document as it may have been, or may from time to time be, amended, restated, replaced, supplemented or novated and includes all schedules to it.
- (5) **Capitalized Terms.** All capitalized terms used in any Schedule have the meanings ascribed to them in this Agreement.
- (6) **Accounting Terms.** All accounting terms are to be interpreted in accordance with IFRS and all determinations of an accounting nature in respect of the Company required to be made shall be made in a manner consistent with IFRS.
- (7) **References to Trust.** Where any reference is made herein to an act to be performed by, for or on behalf of, or an obligation of, the REIT, such reference shall be construed and applied for all purposes as if it referred to an act to be performed by, for or on behalf of,

or an obligation of, the trustee or trustees of the REIT, in their capacity as trustees, as the case may be, to the extent necessary to give effect thereto.

- (8) **Statutes.** Any reference to a statute refers to such statute and all rules and regulations made under it, as it or they may have been or may from time to time be amended or reenacted, unless stated otherwise.
- (9) **Computation of Time.** A period of time is to be computed as beginning on the day following the event that began the period and ending at 4:30 p.m. on the last day of the period, if the last day of the period is a Business Day, or at 4:30 p.m. on the next Business Day if the last day of the period is not a Business Day. If the date on which any action is required to be taken hereunder by a Party is not a Business Day, such action shall be required to be taken on the next succeeding day which is a Business Day.
- (10) **Time References.** References to time are to local time, Toronto, Ontario, Canada.

Section 1.3 Schedules

The schedules attached to this Agreement form an integral part of this Agreement for all purposes of it.

ARTICLE 2 THE ARRANGEMENT

Section 2.1 Arrangement

The Parties agree that the Arrangement will be implemented in accordance with and subject to the terms and conditions of this Agreement and the Plan of Arrangement.

Section 2.2 Interim Order

As soon as practicable after the date of this Agreement, the Company shall apply pursuant to section 182 of the OBCA and, in cooperation with the REIT, prepare, file and diligently pursue an application for the Interim Order, which must provide, among other things:

- (a) for the class(es) of persons to whom notice is to be provided in respect of the Arrangement and the Meeting and for the manner in which such notice is to be provided;
- (b) that the required level of approval for the Arrangement Resolution shall be:
 - (i) 66 2/3% of the votes cast on the Arrangement Resolution by Shareholders, voting as a single class, present in person or represented by proxy at the Meeting; and
 - (ii) if, and to the extent, required by applicable Law, a simple majority of the votes cast by Shareholders present in person or represented by proxy at the Meeting excluding the votes cast by Shareholders that are required to be excluded pursuant to MI 61-101 for purposes of the Arrangement;

- (c) that, in all other respects, other than as ordered by the Court, the terms, restrictions and conditions of the Company's Constatting Documents, including quorum requirements and all other matters, shall apply in respect of the Meeting;
- (d) for the notice requirements with respect to the presentation of the application to the Court for the Final Order;
- (e) that the Meeting may be adjourned or postponed from time to time by the Company in accordance with the terms of this Agreement without the need for additional approval of the Court;
- (f) that, except as required by applicable Law or the Court, the record date for the Shareholders entitled to receive notice of and to vote at the Meeting will not change in respect of or as a consequence of any adjournment(s) or postponement(s) of the Meeting;
- (g) confirmation of the record date for the purposes of determining the Shareholders entitled to receive material and vote at the Meeting in accordance with the Interim Order;
- (h) for the grant of Dissent Rights to those Shareholders who are registered Shareholders as contemplated in the Plan of Arrangement; and
- (i) for such other matters as the REIT or the Company may reasonably require, subject to obtaining the prior consent of the other, such consent not to be unreasonably withheld, delayed or conditioned, and subject to approval by the Court.

In the application referred to in this Section 2.2, the Company shall inform the Court that the Parties intend to rely on the Section 3(a)(10) Exemption for the issuance of the REIT Units pursuant to the Arrangement and that, in connection therewith, the Court will be required to approve the substantive and procedural fairness of the terms and conditions of the Arrangement to each Person to whom REIT Units will be issued. Each Person to whom REIT Units will be issued on completion of the Arrangement will be given adequate notice advising them of their right to attend and appear before the Court at the hearing of the Court for the Final Order and providing them with adequate information to enable such Person to exercise such right.

Section 2.3 Meeting

The Company shall:

- (a) convene and conduct the Meeting in accordance with the Interim Order, the Company's Constatting Documents and Law as soon as reasonably practicable, but in any event no later than December 24, 2019, and not adjourn, postpone or cancel (or propose the adjournment, postponement or cancellation of) the Meeting without the prior written consent of the REIT, except (i) in the case of an adjournment as required for quorum purposes, or (ii) as required by applicable Law or by a Governmental Entity; and

- (b) not change the record date for the Shareholders entitled to vote at the Meeting in connection with any adjournment or postponement of the Meeting unless required by Law or the Court.

Section 2.4 Company Circular

- (1) Subject to the REIT's compliance with Section 2.4(3), the Company shall promptly prepare and complete the Circular together with any other documents required by Law in connection with the Meeting and the Arrangement, and the Company shall, promptly after obtaining the Interim Order, cause the Circular and such other documents to be filed with the applicable Securities Authority and sent to each Shareholder and other Persons as required by the Interim Order and Law, in each case so as to permit the Meeting to be held as soon as reasonably practicable.
- (2) The Company shall ensure that the Circular complies in all material respects with Law and does not contain any Misrepresentation. Without limiting the generality of the foregoing, the Circular will include: (a) a copy of the Opinion received by the Board; and (b) a statement that the Board (excluding any members thereof who abstained from voting or recused themselves), after consulting with outside legal counsel and financial advisors, has determined that the Arrangement Resolution is in the best interests of the Company and Shareholders and recommends (excluding any members thereof who abstained from voting or recused themselves) that Shareholders vote their Common Shares in favour of the Arrangement Resolution (the "**Board Recommendation**").
- (3) The REIT shall promptly provide to the Company in writing all necessary information concerning the REIT and/or its affiliates (including *pro forma* financial statements) and the REIT Units and Special Voting Units as may reasonably be required by the Company to be included by the Company in the Circular or other related documents and shall ensure that any information so provided to the Company does not contain, or cause the Circular to contain, any Misrepresentation. The REIT shall also obtain any necessary consents from any of its auditors and any other advisors to the use of any financial, technical, or other expert information included in the Circular and to the identification in the Circular of such advisors.

Section 2.5 Final Order

If the Interim Order is obtained and the Arrangement Resolution is passed at the Meeting as provided for in the Interim Order, the Company shall take all steps necessary or desirable to submit the Arrangement to the Court and diligently pursue an application for the Final Order pursuant to section 182 of the OBCA and section 60 of the Trustee Act, as soon as reasonably practicable after the Arrangement Resolution is passed at the Meeting.

Section 2.6 Court Proceedings

In connection with all Court proceedings relating to obtaining the Interim Order and the Final Order, the Company shall:

- (a) diligently pursue the Interim Order and the Final Order;

- (b) ensure that all material filed with the Court in connection with the Arrangement is consistent in all material respects with the terms of this Agreement and the Plan of Arrangement, as they may be amended in accordance with their terms;
- (c) oppose any proposal from any party that the Final Order contain any provision inconsistent with this Agreement; and
- (d) if at any time after the issuance of the Final Order and prior to the Effective Date, the Company is required by the terms of the Final Order or by Law to return to Court with respect to the Final Order, it shall do so.

Section 2.7 Articles of Arrangement and Effective Date

- (1) The Articles of Arrangement shall implement the Plan of Arrangement. The Articles of Arrangement shall include the form of the Plan of Arrangement attached to this Agreement as Schedule A, as it may be amended from time to time by written agreement of the Parties.
- (2) The Company shall send the Articles of Arrangement to the Director no later than the fifth Business Day after the satisfaction or, where not prohibited, the waiver by the applicable Party or Parties in whose favour the condition is, of the conditions set out in Article 4 (other than conditions that by their nature are to be satisfied on the Effective Date, but subject to the satisfaction or, where not prohibited, the waiver by the applicable Party or Parties in whose favour the condition is, of those conditions as of the Effective Date), unless another time or date is agreed to in writing by the Parties.
- (3) The closing of the Arrangement will take place at the offices of Torys LLP, 79 Wellington St. W., 33rd Floor, TD South Tower, Toronto, Ontario, M5K 1N2 or at such other location as may be agreed upon by the Parties.

Section 2.8 Tax Election

An Electing Shareholder who exchanges Common Shares for Exchangeable LP Units pursuant to the Plan of Arrangement shall be entitled to make an income tax election with FCR LP pursuant to subsection 97(2) of the Tax Act (and the analogous provisions of provincial or territorial income tax law), by providing two copies of a duly completed and signed election form by December 6, 2019. An Electing Shareholder who is required to file a similar provincial or territorial election form must provide two signed copies of the duly completed prescribed provincial or territorial election form to FCR LP by December 6, 2019. Such election forms will be signed by FCR LP and returned to the Electing Shareholder within 30 days after the Effective Date for filing with the applicable Governmental Entity. FCR LP will not be responsible for the proper completion of any election form and, except for the obligation of FCR LP to so sign and return duly completed election forms which are received by FCR LP by December 6, 2019, FCR LP will not be responsible for any taxes, interest or penalties resulting from the failure by an Existing Shareholder to properly complete or file the election forms in the form and manner and within the time prescribed by the Tax Act (and any applicable provincial or territorial legislation). In its sole discretion, FCR LP may choose to sign and return an election form received by it later than December 6, 2019 but has no obligation to do so.

Section 2.9 Withholding Rights

The REIT, the Company, FCR LP and the Depository, as applicable, shall be entitled to deduct or withhold from any amount otherwise payable or distributable under this Agreement and the Arrangement to any holder or former holder of securities of the Company or its Subsidiaries, including Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units and Performance Share Units, such amounts as it is directed to deduct or withhold or is required to deduct and withhold with respect to such payment under the Tax Act or any provision of any Law and remit such deduction and withholding amount to the appropriate Governmental Entity. To the extent that amounts are so properly deducted or withheld, such deducted or withheld amounts shall be treated for all purposes of this Agreement and the Arrangement as having been paid to the person to whom such amounts would otherwise have been paid, provided that such withheld amounts are actually remitted to the appropriate Governmental Entity.

Section 2.10 U.S. Securities Laws

- (1) The Parties intend that the issuance of the REIT Units under the Arrangement shall be exempt from the registration requirements of the U.S. Securities Act pursuant to the exemption provided by Section 3(a)(10) thereof (the “**Section 3(a)(10) Exemption**”). Each Party shall act in good faith, consistent with the intent of the Parties and the intended treatment of the Arrangement set forth in this Section 2.10.
- (2) In order to ensure the availability of the Section 3(a)(10) Exemption, the Parties agree that the Arrangement shall be carried out on the following basis:
 - (a) the REIT Units shall not be offered for cash;
 - (b) the Arrangement shall be subject to the approval of the Court;
 - (c) the Court shall be advised as to the intention of the Parties to rely on the Section 3(a)(10) Exemption prior to the hearing required to approve the Arrangement;
 - (d) the Final Order shall state that the Plan of Arrangement is fair and reasonable and is approved by the Court;
 - (e) the Parties shall ensure that each Person entitled to receive REIT Units on completion of the Arrangement shall be given adequate notice advising them of their right to attend and appear before the Court at the hearing of the Court for the Final Order and providing them with adequate information to enable such Person to exercise such right;
 - (f) each Person to whom REIT Units shall be issued pursuant to the Arrangement shall be advised that such REIT Units have not been registered under the U.S. Securities Act and shall be issued by the REIT in reliance upon the exemption from the registration requirements of the U.S. Securities Act provided by Section 3(a)(10) of the U.S. Securities Act and, in the case of Persons who are as of (or within 90 days of) the Effective Time affiliates (within the meaning of U.S. Securities Laws) of the REIT, shall be subject to certain restrictions on resale

under the U.S. Securities Laws, including Rule 144 under the U.S. Securities Act; and

- (g) the Interim Order shall permit each Person to whom REIT Units shall be issued pursuant to the Arrangement to appear before the Court at the Final Order hearing so long as such Person serves and files a notice of appearance within the required time set out in the Interim Order.
- (3) Each of the Parties shall use its commercially reasonable efforts to cause the issuance of REIT Units under the Arrangement to be exempt or otherwise in compliance with all applicable U.S. state securities laws.

ARTICLE 3 COVENANTS

Section 3.1 Regarding the Arrangement

- (1) Each of Parties shall use its commercially reasonable efforts to take or cause to be taken all actions and to do or cause to be done all things required or necessary under Law to consummate the Arrangement as soon as practicable, including:
- (a) using its commercially reasonable efforts to satisfy, or cause the satisfaction of, each of the conditions set forth in Section 4.1 to the extent the same is within its control;
 - (b) carrying out the terms of the Interim Order and the Final Order applicable to it and complying with all material requirements imposed by Law on it or its Subsidiaries with respect to this Agreement or the Arrangement;
 - (c) using its commercially reasonable efforts to effect all necessary registrations, filings and submissions of information required by Governmental Entities from it and its Subsidiaries relating to this Agreement or the Arrangement; and
 - (d) using its commercially reasonable efforts to obtain all necessary exemptions, consents, approvals and authorizations as are required by it under all applicable Laws.

Section 3.2 Additional Covenants of the REIT, FCR LP, GP Co and Newco

- (1) The REIT covenants and agrees that it will, on or prior to the Effective Date, reserve and authorize for issuance the REIT Units issuable pursuant to the Arrangement (including REIT Units to be issued from time to time upon exchange of the Exchangeable LP Units and exercise of Replacement Options, Replacement DSUs, Replacement RSUs and Replacement PSUs).
- (2) FCR LP and GP Co each covenants and agrees that it will, on or prior to the Effective Date, reserve and authorize for issuance the Exchangeable LP Units issuable pursuant to the Arrangement.

- (3) The REIT, FCR LP, GP Co and Newco each covenants and agrees that it will, until the Effective Date, other than as contemplated herein, not issue any securities or enter into any agreements to issue securities or grant options, warrants or rights to purchase any of its securities, except to the Company or as agreed to by the Company.

Section 3.3 Required Lender Consents

Each of the Company (and its Subsidiaries) and the REIT shall use its commercially reasonable efforts to obtain the Required Lender Consents. The REIT shall be solely responsible for all costs and expenses associated with obtaining the Required Lender Consents, including all assumption and/or consent fees of the Required Lenders and any legal fees and disbursements of the solicitors for the Required Lenders in connection with such Required Lender Consents.

Section 3.4 Listing Application

As soon as reasonably practicable, each of the Company and the REIT shall apply to list the REIT Units (including REIT Units to be issued from time to time upon exchange of the Exchangeable LP Units and exercise of Replacement Options, Replacement DSUs, Replacement RSUs and Replacement PSUs) on the TSX, and shall use its respective commercially reasonable efforts to obtain approval, subject to customary conditions, for the listing of such REIT Units on the TSX. The REIT and the Company shall cooperate with each other in making the application to list the REIT Units (including REIT Units to be issued from time to time upon exchange of the Exchangeable LP Units and exercise of Replacement Options, Replacement DSUs, Replacement RSUs and Replacement PSUs) on the TSX.

Section 3.5 Pre-Closing Reorganization

The Parties agree that, prior to the Effective Time, the Company may effect such reorganizations of the Company or any of its Subsidiaries' or affiliates' businesses, operations and assets or such other transactions as the Parties may mutually agree, including the transfer by the Company of limited partnership units that it holds of First Capital Asset Management LP to FCR Management Sub-Trust, a trust of which the Company is the sole initial beneficiary.

ARTICLE 4 CONDITIONS

Section 4.1 Mutual Conditions Precedent

The Parties are not required to complete the Arrangement unless each of the following conditions is satisfied on or before the Effective Time, which conditions may only be waived, in whole or in part, by the mutual consent of each of the Parties:

- (1) **Arrangement Resolution.** The Arrangement Resolution has been approved by Shareholders at the Meeting in accordance with the Interim Order.
- (2) **Interim and Final Order.** The Interim Order and the Final Order have each been obtained on terms consistent with this Agreement and otherwise on terms satisfactory to the Parties and have not been set aside.

- (3) **Articles of Arrangement.** The Articles of Arrangement to be filed with the Director in accordance with the Arrangement, including the Plan of Arrangement appended thereto, shall be in form and substance satisfactory to each Party.
- (4) **Illegality.** No Law or proceeding is in effect that makes the consummation of the Arrangement illegal or otherwise prohibits or enjoins the Company, GP Co or the REIT from consummating the Arrangement.
- (5) **TSX Conditional Approval.** The REIT Units issuable pursuant to the Arrangement shall have been approved for listing by the TSX, subject to customary conditions.
- (6) **Dissent Rights.** Dissent Rights shall have been exercised by Shareholders with respect to no more than 5% of the outstanding Common Shares.
- (7) **REIT Units to be Freely Tradeable.** The REIT Units issuable or to be made issuable pursuant to the Arrangement shall be freely tradeable in accordance with all applicable Securities Laws, excluding restrictions in respect of trades from holdings of a control person.
- (8) **Required Lender Consents.** Each of the Required Lender Consents has been obtained.
- (9) **Non-Residents.** Less than 49% of Shareholders entitled to receive REIT Units are non-residents of Canada for the purposes of the Tax Act.

Section 4.2 Satisfaction of Conditions

Subject to applicable Law, the conditions precedent set out in Section 4.1 will be conclusively deemed to have been satisfied, waived or released when the Certificate of Arrangement is issued by the Director.

ARTICLE 5 TERM AND TERMINATION

Section 5.1 Term

This Agreement shall be effective from the date hereof until the earlier of the Effective Date and the termination of this Agreement in accordance with its terms.

Section 5.2 Termination

- (1) This Agreement may be terminated prior to the Effective Time by:
 - (a) the mutual written agreement of the Parties; or
 - (b) either the Company or the REIT if:
 - (i) **Arrangement Resolution Not Approved.** The Arrangement Resolution is not approved by the Shareholders at the Meeting in accordance with the Interim Order;

- (ii) **Illegality.** After the date of this Agreement, any Law is enacted, made, enforced or amended, as applicable, that makes the consummation of the Arrangement illegal or otherwise prohibits or enjoins the Company or the REIT from consummating the Arrangement, and such Law has, if applicable, become final and non-appealable; or
 - (iii) **Occurrence of Outside Date.** The Effective Time does not occur on or prior to the Outside Date.
- (2) The Party desiring to terminate this Agreement pursuant to this Section 5.2 (other than pursuant to Section 5.2(1)(a)) shall give notice of such termination to the other Parties, specifying in reasonable detail the basis for such Party's exercise of its termination right.

Section 5.3 Effect of Termination/Survival

If this Agreement is terminated pursuant to Section 5.1 or Section 5.2, this Agreement shall become void and of no further force or effect without liability of any Party (or any securityholder, trustee, director, officer, employee, agent, consultant or representative of such Party) to any other Party to this Agreement.

ARTICLE 6 GENERAL PROVISIONS

Section 6.1 Amendment

This Agreement and the Plan of Arrangement may, at any time and from time to time before or after the holding of the Meeting but not later than the Effective Time, be amended by mutual written agreement of the Parties, without further notice to or authorization on the part of the Shareholders, and any such amendment may, subject to the Interim Order and the Final Order and applicable Laws, without limitation:

- (1) change the time for performance of any of the obligations or acts of the Parties;
- (2) modify any representation or warranty contained in this Agreement or in any document delivered pursuant to this Agreement;
- (3) modify any of the covenants contained in this Agreement and waive or modify performance of any of the obligations of the Parties; and/or
- (4) modify any mutual conditions contained in this Agreement.

Section 6.2 Notices.

Any notice, or other communication given regarding the matters contemplated by this Agreement must be in writing, sent by personal delivery, courier, facsimile or electronic mail and addressed:

- (a) to the REIT, FCR LP, GP Co or Newco at:

King Liberty Village
85 Hanna Avenue
Suite 400
Toronto, Ontario M6K 3S3

Attention: Alison Harnick
Telephone: 416-216-2092
Email: Alison.Harnick@fcr.ca

(b) to the Company at:

King Liberty Village
85 Hanna Avenue
Suite 400
Toronto, Ontario M6K 3S3

Attention: Alison Harnick
Telephone: 416-216-2092
Email: Alison.Harnick@fcr.ca

with a copy to:

Torys LLP
79 Wellington St. W., Suite 3000
Toronto, Ontario M5K 1N2

Attention: Simon Knowling / Michael Zackheim
Telephone: 416-865-7374 / 416-865-8218
Email: sknowling@torys.com / mzackheim@torys.com

Any notice or other communication is deemed to be given and received (i) if sent by personal delivery or same day courier, on the date of delivery if it is a Business Day and the delivery was made prior to 4:30 p.m. (local time in place of receipt) and otherwise on the next Business Day, (ii) if sent by overnight courier, on the next Business Day, or (iii) if sent by electronic mail, on the same day that it was sent if sent on a Business Day and the acknowledgement of receipt is received by the sender before 4:30 p.m. (in the place of receipt) on such day, and otherwise on the first Business Day thereafter. A Party may change its address for service from time to time by providing a notice in accordance with the foregoing. Any subsequent notice or other communication must be sent to the Party at its changed address.

Section 6.3 Confirmation

For greater certainty, none of the covenants of the Parties contained herein shall prevent the trustees of the REIT or the directors of the Company, GP Co or Newco from pursuing or responding to any submission or proposal regarding any acquisition or disposition of assets or any proposal to amalgamate, merge or effect an arrangement or similar transaction or any take-over bid or acquisition proposal generally or making any disclosure to securityholders with

respect thereto which in the judgment of the trustees of the REIT or the directors of the Company, GP Co or Newco is necessary or desirable.

Section 6.4 Counsel Acting for More Than One Party

Each of the Parties has been advised and acknowledges that Torys LLP is acting as counsel to and jointly representing more than one of the Parties (each a “**Client**” and, collectively, “**Clients**”) and, in this role, information disclosed to Torys LLP by one Client will not be kept confidential and shall be disclosed to all Clients and each of the Parties consents to Torys LLP so acting. In addition, should a conflict arise between any Clients, Torys LLP may not be able to continue to act for any of such Clients.

Section 6.5 Time of the Essence

Time is of the essence in this Agreement.

Section 6.6 Further Assurances

Subject to the provisions of this Agreement, the Parties will, from time to time, do all acts and things and execute and deliver all such further documents and instruments, as the other Party may, either before or after the Effective Date, reasonably require to effectively carry out or better evidence or perfect the full intent and meaning of this Agreement and, in the event the Arrangement becomes effective, to document or evidence any of the transactions or events set out in the Plan of Arrangement.

Section 6.7 No Liability

The Parties acknowledge and agree that the obligations and liabilities under this Agreement, or in any document delivered in connection therewith, are not personally binding upon and resort shall not be had to, nor shall recourse or satisfaction be sought from the private property of any of the shareholders, constituent members, limited partners, unitholders, annuitants under a plan of which a unitholder of a Party acts as a trustee or carrier, or the officers, trustees, employees or agents of a Party hereto but only the property of the Parties hereto shall be bound.

Section 6.8 Waiver

No waiver of any of the provisions of this Agreement will constitute a waiver of any other provision (whether or not similar). No waiver will be binding unless executed in writing by the Party to be bound by the waiver. A Party’s failure or delay in exercising any right under this Agreement will not operate as a waiver of that right. A single or partial exercise of any right will not preclude a Party from any other or further exercise of that right or the exercise of any other right.

Section 6.9 Entire Agreement

This Agreement (including any Schedules thereto) constitutes the entire agreement between the Parties with respect to the transactions contemplated by this Agreement and

supersedes all prior agreements, understandings, negotiations and discussions, whether oral or written, of the Parties. There are no representations, warranties, covenants, conditions or other agreements, express or implied, collateral, statutory or otherwise, between the Parties in connection with the subject matter of this Agreement, except as specifically set forth in this Agreement. The Parties have not relied and are not relying on any other information, discussion or understanding in entering into and completing the transactions contemplated by this Agreement.

Section 6.10 Successors and Assigns

- (1) This Agreement becomes effective only when executed by the Company, FCR LP, GP Co, Newco and the REIT. After that time, it will be binding upon and enure to the benefit of the Company, FCR LP, GP Co, Newco and the REIT and their respective successors and permitted assigns.
- (2) Neither this Agreement nor any of the rights or obligations under this Agreement are assignable or transferable by any Party without the prior written consent of the other Parties.

Section 6.11 Severability

If any provision of this Agreement is determined to be illegal, invalid or unenforceable by any court of competent jurisdiction, that provision will be severed from this Agreement and the remaining provisions shall remain in full force and effect. Upon such determination that any term or other provision is invalid, illegal or incapable of being enforced, the Parties shall negotiate in good faith to modify this Agreement so as to effect the original intent of the Parties as closely as possible in an acceptable manner to the end that the transactions contemplated hereby are fulfilled to the fullest extent possible.

Section 6.12 Governing Law

- (1) This Agreement shall be governed in all respects, including validity, interpretation and effect, by the laws of the Province of Ontario and the federal laws of Canada applicable therein, without giving effect to any principles of conflict of laws thereof which would result in the application of the laws of any other jurisdiction.
- (2) Each Party irrevocably attorns and submits to the non-exclusive jurisdiction of the Ontario courts situated in the City of Toronto and waives objection to the venue of any proceeding in such court or that such court provides an inconvenient forum.

Section 6.13 Counterparts

This Agreement may be executed in any number of counterparts (including counterparts by electronic mail) and all such counterparts taken together shall be deemed to constitute one and the same instrument. The Parties shall be entitled to rely upon delivery of an executed facsimile or similar executed electronic copy of this Agreement, and such executed electronic copy shall be legally effective to create a valid and binding agreement between the Parties.

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Arrangement Agreement.

**FIRST CAPITAL REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

By: “Kay Brekken”
Name: Kay Brekken
Title: Executive Vice President
and Chief Financial Officer

**FIRST CAPITAL REIT LIMITED
PARTNERSHIP**, by its general partner,
FIRST CAPITAL REIT GP INC.

By: “Alison Harnick”
Name: Alison Harnick
Title: Vice President

FIRST CAPITAL REIT GP INC.

By: “Alison Harnick”
Name: Alison Harnick
Title: Vice President

**FIRST CAPITAL REALTY
ACQUISITION INC.**

By: “Alison Harnick”
Name: Alison Harnick
Title: Vice President

FIRST CAPITAL REALTY INC.

By: “Kay Brekken”
Name: Kay Brekken
Title: Executive Vice President
and Chief Financial Officer

SCHEDULE A
PLAN OF ARRANGEMENT

PLAN OF ARRANGEMENT

Plan of Arrangement under Section 182 of the *Business Corporations Act (Ontario)*

and Section 60 of the *Trustee Act*

ARTICLE 1. INTERPRETATION

1.1 Defined Terms

As used in this Plan of Arrangement, the following terms have the following meanings:

“**Ancillary Rights**” means, in respect of an Exchangeable LP Unit, the Exchange Rights and related Special Voting Units, collectively.

“**Arrangement**”, “**herein**”, “**hereof**”, “**hereto**”, “**hereunder**” and similar expressions mean and refer to the arrangement pursuant to section 182 of the OBCA and section 60 of the Trustee Act set forth in this Plan of Arrangement as supplemented, modified or amended, and not to any particular article, section or other portion hereof.

“**Arrangement Agreement**” means the arrangement agreement dated October 18, 2019 among the REIT, the Company, FCR LP, GP Co and Newco, including all schedules annexed thereto, as the same may be amended, supplemented or otherwise modified from time to time in accordance with the terms thereof.

“**Arrangement Resolution**” means the special resolution of Shareholders approving this Plan of Arrangement that was considered at the Meeting.

“**Articles of Arrangement**” means the articles of arrangement in respect of the Arrangement required by the OBCA to be sent to the Director after the Final Order is made, which shall be in form and substance satisfactory to the Parties.

“**Business Day**” means any day of the year, other than a Saturday, Sunday or any day on which Schedule I Canadian chartered banks are closed for business in Toronto, Ontario.

“**Certificate of Arrangement**” means the certificate of arrangement to be issued by the Director pursuant to subsection 183(2) of the OBCA in respect of the Articles of Arrangement.

“**Circular**” means the notice of the Meeting and accompanying management information circular, including all schedules, appendices and exhibits thereto, and information incorporated by reference in, such management information circular sent to, among others, Shareholders and each other Person as required by the Interim Order and Law in connection with the Meeting, as amended, supplemented or otherwise modified from time to time.

“**Class A LP Units**” means the class A limited partnership units of FCR LP.

“**Common Shares**” means the common shares in the capital of the Company (including common shares represented by Instalment Receipts).

“**Company**” means First Capital Realty Inc., a corporation existing under the laws of the Province of Ontario.

“**Computershare**” means Computershare Trust Company of Canada.

“**Consideration**” means one (1) REIT Unit or one (1) Exchangeable LP Unit, as applicable, per Common Share.

“**Court**” means the Ontario Superior Court of Justice (Commercial List).

“**CRA**” means the Canada Revenue Agency.

“**Debentures**” means, collectively, the Series M Debentures, the Series N Debentures, the Series O Debentures, the Series P Debentures, the Series Q Debentures, the Series R Debentures, the Series S Debentures, the Series T Debentures, the Series U Debentures and the Series V Debentures.

“**Deferred Share Unit Plan**” means the deferred share unit plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Deferred Share Units**” means the vested and unvested deferred share units, including income deferred share units, as applicable, subject to and administered under the Deferred Share Unit Plan.

“**Depository**” means Computershare Investor Services Inc. or such other Person that may be appointed by the Company to act as depository in connection with the Arrangement.

“**Director**” means the Director appointed pursuant to section 278 of the OBCA.

“**Dissent Rights**” has the meaning specified in Section 4.1.

“**Dissenting Shareholder**” means a registered holder of Common Shares who has validly exercised its Dissent Rights and has not withdrawn such exercise of Dissent Rights immediately prior to the Effective Time.

“**Dissenting Shares**” means the Common Shares held by Dissenting Shareholders immediately prior to the Effective Time.

“**Effective Date**” means the date shown on the Certificate of Arrangement giving effect to the Arrangement.

“**Effective Time**” means 3:01 a.m. on the Effective Date, or such other time as the Parties agree to in writing before the Effective Date.

“**Eighteenth Supplemental Indenture**” means the eighteenth supplemental indenture to the Indenture, dated June 1, 2012, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series O Debentures.

“**Eighth Supplemental Indenture**” means the eighth supplemental indenture to the Indenture, dated October 1, 2009, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to the succession and assumption of obligations.

“**Elected Number**” means, in respect of an Electing Shareholder, the number of Common Shares (to be transferred to FCR LP) specified in the Letter of Transmittal delivered by such Electing Shareholder to the Depository on or before the Election Deadline.

“**Electing Shareholder**” means a Shareholder (other than an Excluded Shareholder) that validly elects to transfer Common Shares to FCR LP in exchange for Exchangeable LP Units pursuant to, and in accordance with, the terms of the Arrangement.

“**Election Deadline**” means 5:00 p.m. (Toronto time) on December 6, 2019, being two (2) Business Days prior to the date of the Meeting.

“**ESPP**” means the employee share purchase plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**EUPP**” means the employee unit purchase plan of the REIT as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Exchange and Support Agreement**” means the exchange and support agreement to be entered into on the Effective Date substantially on the terms described in the Circular among the REIT, FCR LP, GP Co and each Person who from time to time becomes or is deemed to become a party thereto by reason of his, her or its registered ownership of Exchangeable LP Units, as the same may be amended, supplemented or restated from time to time.

“**Exchange Ratio**” means the ratio of one (1) REIT Unit or one (1) Exchangeable LP Unit, as applicable, for every one (1) Common Share held.

“**Exchange Rights**” means the exchange rights set out in the Exchange and Support Agreement and the Limited Partnership Agreement.

“**Exchangeable LP Units**” means the exchangeable class B limited partnership units in the capital of FCR LP.

“**Excluded Shareholder**” means a Shareholder (A) that is not a taxable Canadian corporation under the Tax Act; (B) that would acquire Exchangeable LP Units as a “tax shelter investment” for the purposes of the Tax Act, or (C) an interest in which is a “tax shelter investment” for the purposes of the Tax Act.

“**FCR Amalco**” means the corporation to be formed in Section 2.4(r).

“**FCR Amalco Class A Common Shares**” has the meaning specified in Section 2.4(r)(v).

“**FCR Amalco Class B Common Shares**” has the meaning specified in Section 2.4(r)(v).

“**FCR Amalco Preferred Shares**” has the meaning specified in Section 2.4(r)(v).

“**FCR LP**” means First Capital REIT Limited Partnership, a limited partnership established under the laws of the Province of Ontario on October 16, 2019 in connection with the Arrangement.

“**Final Order**” means the final order of the Court, in a form acceptable to the Parties, approving the Arrangement pursuant to subsection 182(4) of the OBCA and section 60 of the Trustee Act, as such order may be amended, modified, supplemented or varied by the Court (with the consent of the Parties) at any time prior to the Effective Date or, if appealed, then, unless such appeal is withdrawn or denied, as affirmed or as amended, modified, supplemented or varied (provided that any such amendment is acceptable to the Parties) on appeal.

“**Governmental Entity**” means: (a) any international, multinational, national, federal, provincial, state, regional, municipal, local or other government, governmental or public department, central bank, court, tribunal, arbitral body, commission (including any securities commission or similar regulatory authority), board, bureau, ministry, agency or instrumentality, domestic or foreign, (b) any subdivision, agent or authority of any of the above, (c) any quasi-governmental body, professional body or private body exercising any regulatory, expropriation or taxing authority under or for the account of any of the foregoing, or (d) any stock exchange.

“**GP Co**” means First Capital REIT GP Inc., a corporation established under the laws of the Province of Ontario on October 16, 2019 in connection with the Arrangement.

“**IFRS**” means International Financial Reporting Standards.

“**Indenture**” means the trust indenture dated June 21, 2005, between the Company and Computershare providing for the issuance of one or more series of unsecured debt securities of the Company by way of supplemental indentures, as amended or supplemented by the Supplemental Indentures.

“**Instalment Receipt Agreement**” means the Instalment Receipt, Escrow and Pledge Agreement dated April 11, 2019 among the Company, Gazit Canada Inc., Gazit-Globe Ltd., RBC Dominion Securities Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., CIBC World Markets Inc., Scotia Capital Inc., TD Securities Inc., National Bank Financial Inc., Canaccord Genuity Corp., Raymond James Ltd. and Computershare.

“**Instalment Receipts**” means the instalment receipts representing Common Shares pursuant to the Instalment Receipt Agreement.

“**Interim Order**” means the interim order of the Court pursuant to subsection 182(5) of the OBCA and section 60 of the Trustee Act in a form acceptable to the Parties, providing

for, among other things, the calling and holding of the Meeting, as such order may be amended, modified, supplemented or varied by the Court (with the consent of the Parties).

“**Law**” means, with respect to any Person, any and all applicable law (including statutory and common law), constitution, treaty, convention, ordinance, code, rule, regulation, order, injunction, judgment, decree, ruling, published administrative policy, or other similar requirement, whether domestic or foreign, enacted, adopted, incorporated by reference, promulgated or applied by a Governmental Entity, in each case having the force of law and that is binding upon or applicable to such Person or its business, undertaking, property or securities.

“**Letter of Transmittal**” means the letter of transmittal and election form accompanying the Circular sent to Shareholders.

“**Lien**” means any mortgage, charge, pledge, hypothec, security interest, prior claim, encroachments, option, right of first refusal or first offer, occupancy right, covenant, assignment, lien (statutory or otherwise), defect of title, or restriction or adverse right or claim, or other third party interest or encumbrance of any kind, in each case, whether contingent or absolute.

“**Limited Partnership Agreement**” means the limited partnership agreement of FCR LP among GP Co and each person who is admitted to the partnership in accordance with the terms of such agreement, as such agreement may be amended and/or restated from time to time.

“**LP IB Note**” means a subordinated interest-bearing promissory note in the principal amount and bearing the maturity date and interest rate set forth in the Pre-Closing Notice and otherwise on terms agreed between the parties thereto.

“**LP NIB Note**” has the meaning specified in Section 2.4(i).

“**Maximum Number of Exchangeable LP Units**” means the maximum number of Exchangeable LP Units that may be issued by FCR LP pursuant to this Arrangement, being a number of Exchangeable LP Units equal to twenty per cent (20%) of the number of issued and outstanding Common Shares as of the close of business on the record date of the Meeting.

“**Meeting**” means the special meeting of Shareholders, including any adjournment or postponement of such special meeting in accordance with the terms of the Arrangement Agreement, called and held in accordance with the Interim Order to consider and, if deemed advisable, approve the Arrangement, the Arrangement Resolution, ancillary matters to the foregoing and for any other purpose set out in the Circular.

“**Newco**” means First Capital Realty Acquisition Inc., a corporation established under the laws of the Province of Ontario on October 16, 2019 in connection with the Arrangement.

“**Newco Class A Common Shares**” means the class A voting retractable common shares in the capital of Newco.

“**Newco Class B Common Shares**” means the class B non-voting retractable common shares in the capital of Newco.

“**Newco Preferred Shares**” means the non-voting preferred shares in the capital of Newco.

“**Nineteenth Supplemental Indenture**” means the nineteenth supplemental indenture to the Indenture, dated December 5, 2012, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series P Debentures.

“**OBCA**” means the *Business Corporations Act* (Ontario).

“**Option**” means an option to acquire a Common Share issued under the Stock Option Plan.

“**Parties**” means the parties to the Arrangement Agreement and “**Party**” means any one of the Parties.

“**Performance Share Units**” means the vested and unvested performance share units, including income performance share units, as applicable, subject to and administered under the Restricted Share Unit Plan.

“**Person**” includes an individual, general partnership, limited partnership, corporation, company, limited liability company, body corporate, joint venture, unincorporated organization, other form of business organization, trust, trustee, executor, administrator or other legal representative, government (including any Governmental Entity) or any other entity, whether or not having legal status.

“**Plan of Arrangement**” means this plan of arrangement, subject to any amendments or variations made in accordance with the Arrangement Agreement or Article 5, or made at the direction of the Court in the Final Order (with the prior written consent of the Parties).

“**Pre-Closing Notice**” means a notice to be executed by the Parties no later than two Business Days prior to the Effective Date specifying: (a) the applicable amounts and actions to be taken by the Parties and/or their respective Subsidiaries in furtherance of the Arrangement, and (b) the amounts and other details contemplated by this Plan of Arrangement.

“**REIT**” means First Capital Real Estate Investment Trust, a trust established under the laws of the Province of Ontario.

“**REIT Declaration of Trust**” means the Declaration of Trust of the REIT dated as of October 16, 2019 and as further amended from time to time, which is governed by the laws of the Province of Ontario.

“**REIT Deferred Share Unit Plan**” means the deferred share unit plan of the REIT that will become effective as of the Effective Time, as amended, supplemented or restated from time to time and as further described in the Circular.

“**REIT IB Note 1**” means a subordinated interest-bearing promissory note in the principal amount and bearing the maturity date and interest rate set forth in the Pre-Closing Notice and otherwise on terms agreed between the parties thereto.

“**REIT IB Note 2**” means a subordinated interest-bearing promissory note in the principal amount and bearing the maturity date and interest rate set forth in the Pre-Closing Notice and otherwise on terms agreed between the parties thereto.

“**REIT NIB Note 1**” has the meaning specified in Section 2.4(h).

“**REIT NIB Note 2**” has the meaning specified in Section 2.4(h).

“**REIT Restricted Share Unit Plan**” means the restricted share unit plan of the REIT that will become effective as of the Effective Time, as amended, supplemented or restated from time to time and as further described in the Circular.

“**REIT Stock Option Plan**” means the stock option plan of the REIT that will become effective as of the Effective Time, as amended, supplemented or restated from time to time and as further described in the Circular.

“**REIT Unit**” means a trust unit of the REIT (other than a Special Voting Unit) issued pursuant to the REIT Declaration of Trust and having the attributes described therein.

“**REIT Unitholder**” means a registered or beneficial holder of REIT Units.

“**Replacement DSU**” means a deferred share unit, including an income deferred share unit, as applicable, to acquire REIT Units to be granted by the REIT in replacement of Deferred Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Replacement Option**” means an option or right to purchase REIT Units to be granted by the REIT in replacement of Options pursuant to the Arrangement.

“**Replacement PSU**” means a performance share unit, including an income performance share unit, as applicable, to acquire REIT Units to be granted by the REIT in replacement of Performance Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Replacement RSU**” means a restricted share unit, including an income replacement share unit, as applicable, to acquire REIT Units to be granted by the REIT in replacement of Restricted Share Units pursuant to the Arrangement.

“**Restricted Share Unit Plan**” means the restricted share unit plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Restricted Share Units**” means the vested and unvested restricted share units, including income restricted share units, as applicable, subject to and administered under the Restricted Share Unit Plan.

“**Series M Debentures**” means the 5.60% senior unsecured debentures due April 30, 2020 issued by the Company pursuant to the Sixteenth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$175,000,000.

“**Series N Debentures**” means the 4.50% senior unsecured debentures due March 1, 2021 issued by the Company pursuant to the Seventeenth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$175,000,000.

“**Series O Debentures**” means the 4.43% senior unsecured debentures due January 31, 2022 issued by the Company pursuant to the Eighteenth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$200,000,000.

“**Series P Debentures**” means the 3.95% senior unsecured debentures due December 5, 2022 issued by the Company pursuant to the Nineteenth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$250,000,000.

“**Series Q Debentures**” means the 3.90% senior unsecured debentures due October 30, 2023 issued by the Company pursuant to the Twenty-Second Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$300,000,000.

“**Series R Debentures**” means the 4.79% senior unsecured debentures due August 30, 2024 issued by the Company pursuant to the Twenty-Third Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$300,000,000.

“**Series S Debentures**” means the 4.32% senior unsecured debentures due July 31, 2025 issued by the Company pursuant to the Twenty-Fourth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$300,000,000.

“**Series T Debentures**” means the 3.60% senior unsecured debentures due May 6, 2026 issued by the Company pursuant to the Twenty-Fifth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$300,000,000.

“**Series U Debentures**” means the 3.75% senior unsecured debentures due July 12, 2027 issued by the Company pursuant to the Twenty-Sixth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$300,000,000.

“**Series V Debentures**” means the 3.456% senior unsecured debentures due January 22, 2027 issued by the Company pursuant to the Twenty-Eighth Supplemental Indenture originally in the aggregate principal amount of \$200,000,000.

“**Seventeenth Supplemental Indenture**” means the seventeenth supplemental indenture to the Indenture, dated April 4, 2012, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series N Debentures.

“**Seventh Supplemental Indenture**” means the seventh supplemental indenture to the Indenture, dated July 16, 2009, between the Company and Computershare for the purpose of making changes or corrections to the Guarantees (as defined therein) which were not substantive corrections or changes or which were required for the purpose of curing or

correcting any ambiguity or defective or inconsistent provisions or clerical omissions or mistake or error contained therein.

“**Shareholders**” means the holders of Common Shares.

“**Sixteenth Supplemental Indenture**” means the sixteenth supplemental indenture to the Indenture, dated March 30, 2011, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series M Debentures.

“**Special Voting Units**” means the special voting units of the REIT to be received by the holders of Exchangeable LP Units and authorized under the REIT Declaration of Trust.

“**Stock Option Plan**” means the stock option plan of the Company as amended, supplemented or restated from time to time.

“**Subsidiary**” means, with respect to a Person, a corporation, partnership, trust, limited liability company, unlimited liability company, joint venture or other Person of which either: (a) such Person or any other subsidiary of the Person is a general partner, managing member or functional equivalent, (b) voting power to elect a majority of the board of directors or trustees or others performing a similar function with respect to such organization is held by such Person or by any one or more of such Person’s subsidiaries, or (c) more than 50% of the equity interest is controlled, directly or indirectly, by such Person.

“**Supplemental Indentures**” means, collectively, the Seventh Supplemental Indenture, the Eighth Supplemental Indenture, the Sixteenth Supplemental Indenture, the Seventeenth Supplemental Indenture, the Eighteenth Supplemental Indenture, the Nineteenth Supplemental Indenture, the Twentieth Supplemental Indenture, the Twenty-First Supplemental Indenture, the Twenty-Second Supplemental Indenture, the Twenty-Third Supplemental Indenture, the Twenty-Fourth Supplemental Indenture, the Twenty-Fifth Supplemental Indenture, the Twenty-Sixth Supplemental Indenture, the Twenty-Seventh Supplemental Indenture, the Twenty-Eighth Supplemental Indenture, the Twenty-Ninth Supplemental Indenture, the Thirtieth Supplemental Indenture, and any other supplemental indenture entered into from and including the date hereof to and including the Effective Date.

“**Tax Act**” means the *Income Tax Act* (Canada).

“**Taxes**” means: (a) any and all taxes, duties, fees, excises, premiums, assessments, imposts, levies and other charges or assessments of any kind whatsoever imposed by any Governmental Entity, whether computed on a separate, consolidated, unitary, combined or other basis, including those levied on, or measured by, or described with respect to, income, gross receipts, profits, gains, windfalls, capital, capital stock, production, recapture, transfer, land transfer, license, gift, occupation, wealth, environment, net worth, indebtedness, surplus, sales, goods and services, harmonized sales, use, value-added, excise, special assessment, stamp, withholding, business, franchising, real or personal property, health, employer health, payroll, workers’ compensation, employment or unemployment, severance, social services, social security, education, utility, surtaxes,

customs, import or export, and including all license and registration fees and all employment insurance, health insurance and government pension plan premiums or contributions, and (b) all interest, penalties, fines, additions to tax or other additional amounts imposed by any Governmental Entity on or in respect of amounts of the type described in clause (a) above or this clause (b).

“**Thirtieth Supplemental Indenture**” means the thirtieth supplemental indenture to the Indenture, dated October 7, 2019, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to certain amendments.

“**Trustee Act**” means the *Trustee Act* (Ontario).

“**Twentieth Supplemental Indenture**” means the twentieth supplemental indenture to the Indenture, dated January 1, 2013, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to the succession and assumption of obligations.

“**Twenty-Eighth Supplemental Indenture**” means the twenty-eighth supplemental indenture to the Indenture, dated July 22, 2019, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series V Debentures.

“**Twenty-Fifth Supplemental Indenture**” means the twenty-fifth supplemental indenture to the Indenture, dated May 6, 2016, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series T Debentures.

“**Twenty-First Supplemental Indenture**” means the twenty-first supplemental indenture to the Indenture, dated March 25, 2013, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to the succession and assumption of obligations.

“**Twenty-Fourth Supplemental Indenture**” means the twenty-fourth supplemental indenture to the Indenture, dated June 17, 2014, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series S Debentures.

“**Twenty-Ninth Supplemental Indenture**” means the twenty-ninth supplemental indenture to the Indenture, dated October 1, 2019, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to the succession and assumption of obligations.

“**Twenty-Second Supplemental Indenture**” means the twenty-second supplemental indenture to the Indenture, dated March 26, 2013, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series Q Debentures.

“**Twenty-Seventh Supplemental Indenture**” means the twenty-seventh supplemental indenture to the Indenture, dated January 1, 2019, between the Company and Computershare for the purpose of giving effect to the succession and assumption of obligations.

“Twenty-Sixth Supplemental Indenture” means the twenty-sixth supplemental indenture to the Indenture, dated July 10, 2017, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series U Debentures.

“Twenty-Third Supplemental Indenture” means the twenty-third supplemental indenture to the Indenture, dated January 20, 2014, between the Company and Computershare providing for the issuance of Series R Debentures.

“U.S. Tax Code” means the United States *Internal Revenue Code of 1986*, as amended.

- 1.2** Unless otherwise stated, all references in this Plan of Arrangement to sums of money are expressed in, and all payments provided for herein shall be made in, Canadian currency and “Cdn.\$” or “\$” refers to Canadian dollars.
- 1.3** The division of this Plan of Arrangement into articles and sections and the insertion of headings are for convenience of reference only and shall not affect the construction or interpretation of this Plan of Arrangement.
- 1.4** Any reference to gender includes all genders. Words importing the singular number only include the plural and vice versa.
- 1.5** The words “including”, “includes” and “include” mean “including (or includes or include) without limitation,” and “in the aggregate” or a phrase of similar meaning means “in the aggregate, without duplication”. Unless stated otherwise, “Article”, “Section”, and “Schedule” followed by a number or letter mean and refer to the specified Article or Section of or Schedule to this Plan of Arrangement.
- 1.6** A period of time is to be computed as beginning on the day following the event that began the period and ending at 4:30 p.m. on the last day of the period, if the last day of the period is a Business Day, or at 4:30 p.m. on the next Business Day if the last day of the period is not a Business Day. If the date on which any action is required or permitted to be taken under this Plan of Arrangement by a Person is not a Business Day, such action shall be required or permitted to be taken on the next succeeding day which is a Business Day.
- 1.7** References to time herein or in any Letter of Transmittal are to local time, Toronto, Ontario, Canada.
- 1.8** All accounting terms are to be interpreted in accordance with IFRS and all determinations of an accounting nature in respect of the Company required to be made shall be made in a manner consistent with IFRS.
- 1.9** Where any reference is made herein to an act to be performed by, for or on behalf of, or an obligation of, the REIT, such reference shall be construed and applied for all purposes as if it referred to an act to be performed by, for or on behalf of, or an obligation of, the trustee or trustees of the REIT, in their capacity as trustees, as the case may be, to the extent necessary to give effect thereto.

- 1.10** Any reference to a statute refers to such statute and all rules and regulations made under it, as it or they may have been or may from time to time be amended or reenacted, unless stated otherwise.

ARTICLE 2. THE ARRANGEMENT

2.1 Arrangement Agreement

This Plan of Arrangement is made pursuant to and subject to the provisions of the Arrangement Agreement.

2.2 Binding Effect

This Plan of Arrangement and the Arrangement, upon the filing of the Articles of Arrangement and the issue of the Certificate of Arrangement, if any, shall become effective at the Effective Time, and shall be binding on the REIT, the Company, FCR LP, GP Co, Newco, Subsidiaries of the REIT and the Company, all registered holders of the Common Shares (including Common Shares represented by Instalment Receipts), including Dissenting Shareholders, all holders and beneficial owners of Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units, Performance Share Units and Debentures, the registrar and transfer agent of each of the Company, the REIT, FCR LP, GP Co, Newco, the Depositary, Computershare as debenture trustee for the Debentures and all other Persons, at and after the Effective Time, without any further act or formality required on the part of any Person.

- 2.3** The Articles of Arrangement and the Certificate of Arrangement shall be filed and issued, respectively, with respect to this Arrangement in its entirety. The Certificate of Arrangement shall be conclusive evidence that the Arrangement has become effective and that each of the provisions of Section 2.4 has become effective in the sequence and at the times set out therein. If no Certificate of Arrangement is required to be issued by the Director pursuant to subsection 183(2) of the OBCA, the Arrangement shall become effective on the date that the Articles of Arrangement are sent to the Director pursuant to subsection 183(1) of the OBCA.

2.4 Arrangement

Commencing at the Effective Time, each of the steps set out below shall occur in the following order without any further act or formality, with each such step occurring one minute after the completion of the immediately preceding step:

Dissenting Shareholders

- (a) The Common Shares held by Dissenting Shareholders who have validly exercised Dissent Rights shall be deemed to have been transferred to and repurchased by the Company (free and clear of all Liens) and cancelled and shall cease to be outstanding and such Dissenting Shareholders shall cease to have any rights as Shareholders other than the right to be paid the fair value of their Common Shares.

Exchange of Common Shares

- (b) Issued and outstanding Common Shares in respect of which an Electing Shareholder has validly elected to receive an Exchangeable LP Unit (except, for greater certainty, any such Common Shares elected to be transferred in consideration for Exchangeable LP Units exceeding the Shareholder's *pro rata* allocation of the Maximum Number of Exchangeable LP Units) will be transferred to FCR LP (free and clear of all Liens) in consideration for Exchangeable LP Units and related Ancillary Rights based on the Exchange Ratio (with such number of Exchangeable LP Units rounded down to the nearest whole number).
- (c) Issued and outstanding Common Shares not transferred to the Company under Section 2.4(a) or to FCR LP under Section 2.4(b) will be transferred to the REIT (free and clear of all Liens) in exchange for REIT Units issued by the REIT based on the Exchange Ratio, and any individual who is recorded as having any entitlements to Common Shares (both vested and unvested) under the ESPP will be recorded as having the same number of entitlements to REIT Units (both vested and unvested) under the EUPP.

Limited Partnership Agreement

- (d) Upon the transfer of Common Shares to FCR LP in consideration for Exchangeable LP Units and related Ancillary Rights under Section 2.4(b), such former Electing Shareholder will be deemed to become, as a limited partner, a party to and bound by the Limited Partnership Agreement.

Exchange and Support Agreement

- (e) Upon the transfer of Common Shares to FCR LP in consideration for Exchangeable LP Units and related Ancillary Rights under Section 2.4(b), such former Electing Shareholder will be deemed to enter into the Exchange and Support Agreement among the REIT, GP Co, FCR LP and each such owner of Exchangeable LP Units and the Exchange and Support Agreement will become effective.

Debentures

- (f) The REIT will agree to become bound by the terms of the Indenture (including the Supplemental Indentures) and the Debentures as a co-principal debtor, with the Company remaining as a co-principal debtor, and the amounts payable under the Indenture and the Debentures shall be guaranteed by all applicable guarantor entities required by the terms of the Indenture and the Debentures. Although the Company will remain as a co-principal debtor under the Indenture and the Debentures, it will be released from numerous covenants under the Indenture, including debt restriction and interest coverage covenants, equity maintenance covenants, unencumbered assets covenants, the requirement to provide financial information to holders of the Debentures and change of control, amalgamation, arrangement, merger, reorganization and asset sale restrictions. Such covenants and all other obligations under the Indenture and the Debentures will be assumed by the

REIT, as co-principal debtor thereunder. The Company, the REIT and Computershare, as indenture trustee under the Indenture, will enter into a supplemental indenture to the Indenture to give effect to the foregoing.

Redemption of Initial REIT Unit

- (g) The one (1) REIT Unit initially issued by the REIT to the Company will be cancelled for consideration of ten dollars (\$10).

Transfer of Common Shares to Newco

- (h) The REIT will transfer all of the Common Shares held by the REIT to Newco in consideration for (i) the number of Newco Preferred Shares set forth in the Pre-Closing Notice, (ii) two subordinated non-interest-bearing promissory notes, each payable on demand and in the principal amount set forth in the Pre-Closing Notice, exchangeable at the option of the holder at any time for REIT IB Note 1 and REIT IB Note 2, respectively, and otherwise on terms agreed between the REIT and Newco (“**REIT NIB Note 1**” and “**REIT NIB Note 2**”), and (iii) a number of Newco Class A Common Shares to be set forth in the Pre-Closing Notice, which shall be issued for the issue price of \$1.00 per share, having an aggregate issue price equal to the amount by which the fair market value of the Common Shares transferred by the REIT exceeds the sum of the aggregate principal amount of REIT NIB Note 1 and REIT NIB Note 2 and the aggregate redemption price of the Newco Preferred Shares issued to the REIT.
- (i) FCR LP will transfer all of the Common Shares held by FCR LP to Newco in consideration for (i) a subordinated non-interest-bearing promissory note, payable on demand and in the principal amount set forth in the Pre-Closing Notice, exchangeable at the option of the holder at any time for the LP IB Note and otherwise on terms agreed between FCR LP and Newco (the “**LP NIB Note**”), and (ii) a number of Newco Class B Common Shares to be set forth in the Pre-Closing Notice, which shall be issued for the issue price of \$1.00 per share, having an aggregate issue price equal to the amount by which the fair market value of the Common Shares transferred by FCR LP exceeds the principal amount of the LP NIB Note.

Transfer of REIT NIB Note 1 to FCR LP

- (j) The REIT will transfer REIT NIB Note 1 to FCR LP in consideration for the number of Class A LP Units set forth in the Pre-Closing Notice.

Amendment to Deferred Share Unit Plan

- (k) The Deferred Share Unit Plan and each Deferred Share Unit shall be amended to remove the Company’s right to require the cash settlement of a Deferred Share Unit.

Implementation of Equity Compensation Plans

- (l) The REIT will implement the REIT Deferred Share Unit Plan, the REIT Restricted Share Unit Plan and the REIT Stock Option Plan.

Exchange of Options

- (m) Each Option will be exchanged for one Replacement Option where each Replacement Option (with the aggregate number of Replacement Options being rounded down to the nearest whole number) will have the same exercise price and vesting date as such Option, and each such Option so exchanged will be cancelled.

Exchange of Deferred Share Units

- (n) Each Deferred Share Unit will be exchanged for one Replacement DSU (with the aggregate number of Replacement DSUs being rounded down to the nearest whole number), and each such Deferred Share Unit so exchanged will be cancelled.

Exchange of Restricted Share Units

- (o) Each Restricted Share Unit will be exchanged for one Replacement RSU, and each such Restricted Share Unit so exchanged will be cancelled.

Exchange of Performance Share Units

- (p) Each Performance Share Unit will be exchanged for one Replacement PSU, and each such Performance Share Unit so exchanged will be cancelled.

Amalgamation of Newco and the Company

- (q) The stated capital of the Common Shares will be reduced to one dollar (\$1) in the aggregate without any payment of cash or property.
- (r) Newco and the Company shall be amalgamated and continued as one corporation to form FCR Amalco with the same effect as an amalgamation to which subsection 177(1) of the OBCA applies, on the basis set out in the Articles of Arrangement and in such a manner that, by virtue of the amalgamation:
 - (i) the name of FCR Amalco shall be “First Capital Realty Inc.;
 - (ii) the registered office of FCR Amalco shall be King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto, Ontario, M6K 3S3;
 - (iii) the number of directors of FCR Amalco shall consist of a minimum number of one (1) director and a maximum number of ten (10) directors. Until changed by the shareholders of FCR Amalco, or by directors of FCR Amalco if authorized to do so, the number of directors of FCR Amalco shall be three (3);

- (iv) the initial directors of FCR Amalco shall be Adam E. Paul, Kay Brekken and Jordan Robins and such Persons shall hold office until the next annual meeting of shareholders of FCR Amalco or until their successors are appointed or elected;
- (v) FCR Amalco's share capital will be comprised of (A) class A voting common shares that are retractable at the option of the shareholder ("**FCR Amalco Class A Common Shares**"), (B) class B non-voting common shares that are retractable at the option of the shareholder ("**FCR Amalco Class B Common Shares**"), and (C) non-voting preferred shares redeemable and retractable at \$1,000 per share having discretionary non-cumulative preferential dividends at the rate set forth in the Pre-Closing Notice ("**FCR Amalco Preferred Shares**");
- (vi) the by-laws of Newco will be the by-laws of FCR Amalco, *mutatis mutandis*;
- (vii) the provisions of section 179 of the OBCA shall apply to the amalgamation with the result that:
 - (A) Newco and the Company will cease to exist as entities separate from FCR Amalco;
 - (B) FCR Amalco shall possess all the property, rights, privileges and franchises and be subject to all liabilities, including civil, criminal and quasi-criminal, and all contracts, disabilities and debts of each of the predecessor corporations, including under the Indenture and Debentures;
 - (C) a conviction against, or ruling, order or judgment in favour of or against Newco or the Company may be enforced by or against FCR Amalco; and
 - (D) FCR Amalco shall be deemed to be the party plaintiff or the party defendant, as the case may be, in any civil action commenced by or against Newco and the Company before the amalgamation has become effective;
- (viii) the Articles of Arrangement shall be deemed to be the articles of amalgamation and articles of incorporation of FCR Amalco and the Certificate of Arrangement shall be deemed to be the certificate of amalgamation and certificate of incorporation of FCR Amalco;
- (ix) on the amalgamation:
 - (A) each issued and outstanding share in the capital of the Company immediately prior to the amalgamation will be cancelled without any repayment of capital in respect thereof;

- (B) no securities will be issued and no assets will be distributed by FCR Amalco in connection with the amalgamation;
- (C) all of the Newco Class A Common Shares, Newco Class B Common Shares, and Newco Preferred Shares will become FCR Amalco Class A Common Shares, FCR Amalco Class B Common Shares and FCR Amalco Preferred Shares, respectively;
- (x) the stated capital of (and the amount of capital paid up on) the FCR Amalco Class A Common Shares, FCR Amalco Class B Common Shares and FCR Amalco Preferred Shares will be an amount equal to the corresponding stated capital of the Newco Class A Common Shares, Newco Class B Common Shares and Newco Preferred Shares, respectively, immediately before the amalgamation.

For greater certainty, none of the foregoing steps shall occur unless all of the foregoing steps occur.

ARTICLE 3. ELECTION, CONSIDERATION, REGISTERS AND CERTIFICATES

3.1 Election in respect of the Consideration to be received for exchange of the Common Shares

- (a) Subject to the provisions of this Article 3, with respect to the elections required to be made by a Shareholder in order to dispose of Common Shares pursuant to Section 2.4(b):
 - (i) each such Shareholder shall make such election by depositing with the Depositary a duly completed Letter of Transmittal prior to the Election Deadline, indicating such Shareholder's election, together with certificates representing such Shareholder's Common Shares, if any; and
 - (ii) any Shareholder who does not deposit with the Depositary a completed Letter of Transmittal prior to the Election Deadline or otherwise fails to comply with the requirements of Section 2.4(b) and the Letter of Transmittal shall be deemed to have elected to dispose of their Common Shares to the REIT pursuant to Section 2.4(c).
- (b) With respect to any election required to be made by a Shareholder in order to effect the transfer of Common Shares pursuant to Section 2.4(b), such Shareholder may so elect in respect of any portion of the aggregate number of Common Shares held by such holder and otherwise satisfying the conditions to such election. In the event that the aggregate Elected Number of all Electing Shareholders is greater than the Maximum Number of Exchangeable LP Units, the Exchangeable LP Units will be allocated on a *pro rata* basis to each Electing Shareholder in accordance with the following formula: the Maximum Number of Exchangeable LP Units divided by the aggregate Elected Number of all Electing Shareholders multiplied by the

Elected Number of the particular Electing Shareholder. Each Electing Shareholder will be deemed to have elected to exchange that number of Common Shares equal to the number of Exchangeable LP Units allocated to such Electing Shareholder and the balance of such Electing Shareholder's Common Shares shall be transferred to the REIT in exchange for REIT Units pursuant to Section 2.4(c).

- (c) A Shareholder, who is not a Dissenting Shareholder or an Excluded Shareholder, may elect to transfer Common Shares to FCR LP pursuant to Section 2.4(b). A Shareholder who has transferred Common Shares pursuant to Section 2.4(b) shall be entitled to make an income tax election pursuant to subsection 97(2) of the Tax Act (and the analogous provisions of provincial or territorial income tax law) with respect thereto by providing two signed copies of the necessary election forms to FCR LP by the Election Deadline, duly completed with the details of the number of Common Shares transferred and the applicable agreed amounts for the purposes of such elections. Thereafter, subject to the election forms complying with the provisions of the Tax Act (and applicable provincial or territorial tax law), the election forms will be signed and one copy thereof shall be forwarded by mail to such former Shareholders within 30 days after the Effective Date for filing with the CRA (and/or the applicable provincial or territorial taxing authority). FCR LP will not be responsible for the proper completion and filing of any election form, except for the obligation of FCR LP to so sign and return election forms which are received by FCR LP by the Election Deadline, and FCR LP will not be responsible for any taxes, interest or penalties resulting from the failure by a former Shareholder to properly complete or file the election forms in the form and manner and within the time prescribed by the Tax Act (and any applicable provincial or territorial legislation).

3.2 Registers of Holders and Certificates

- (a) In connection with the steps involving Common Shares, Exchangeable LP Units, REIT Units, Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units or Performance Share Units:
 - (i) Effective at the time of the step in Section 2.4(a): (i) the holders of Dissenting Shares redeemed in this step shall cease to be the holders of such Dissenting Shares and to have any rights as holders of such Common Shares, other than, subject to Section 3.7, the right to be paid fair value, as determined under Section 4.1(a), for such Common Shares, (ii) the Dissenting Shareholders' names shall be removed as the holders of such Dissenting Shares from the registers of the Common Shares maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the Company shall be deemed to be the transferee of and to have redeemed such Dissenting Shares (free and clear of all Liens).
 - (ii) Effective at the time of the step in Section 2.4(b): (i) holders of Common Shares transferred in this step shall cease to be the holders of such Common Shares and to have any rights as holders of such Common Shares, other

than, subject to Section 3.7, the right to receive the Consideration for such Common Shares, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Common Shares from the registers of the Common Shares maintained by or on behalf of the Company, (iii) such holders' names shall be added to the record of limited partners of FCR LP maintained by or on behalf of FCR LP, and (iv) FCR LP shall be deemed to be the transferee and owner of such Common Shares (free and clear of all Liens) and shall be added to the register of holders of Common Shares.

- (iii) Effective at the time of the step in Section 2.4(c): (i) holders of Common Shares transferred in this step shall cease to be the holders of such Common Shares and to have any rights as holders of such Common Shares, other than, subject to Section 3.7, the right to receive the Consideration for such Common Shares, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Common Shares from the registers of the Common Shares maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the REIT shall be deemed to be the transferee and owner of such Common Shares (free and clear of all Liens) and shall be added to the register of holders of Common Shares.
- (iv) Effective at the time of the step in Section 2.4(m): (i) holders of Options exchanged in this step shall cease to be the holders of such Options and to have any rights as holders of such Options, other than the right to receive the Replacement Options for such Options, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Options from the registers of the Options maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the name of such former holder of Options shall be added to the register of holders of Replacement Options.
- (v) Effective at the time of the step in Section 2.4(n): (i) holders of Deferred Share Units exchanged in this step shall cease to be the holders of such Deferred Share Units and to have any rights as holders of such Deferred Share Units, other than the right to receive the Replacement DSUs for such Deferred Share Units, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Deferred Share Units from the registers of the Deferred Share Units maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the name of such former holder of Deferred Share Units shall be added to the register of holders of Replacement DSUs.
- (vi) Effective at the time of the step in Section 2.4(o): (i) holders of Restricted Share Units exchanged in this step shall cease to be the holders of such Restricted Share Units and to have any rights as holders of such Restricted Share Units, other than the right to receive the Replacement RSUs for such Restricted Share Units, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Restricted Share Units from the registers of the Restricted Share Units maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the name

of such former holder of Restricted Share Units shall be added to the register of holders of Replacement RSUs.

- (vii) Effective at the time of the step in Section 2.4(p): (i) holders of Performance Share Units exchanged in this step shall cease to be the holders of such Performance Share Units and to have any rights as holders of such Performance Share Units, other than the right to receive the Replacement PSUs for such Performance Share Units, (ii) such holders' names shall be removed as the holders of such Performance Share Units from the registers of the Performance Share Units maintained by or on behalf of the Company, and (iii) the name of such former holder of Performance Share Units shall be added to the register of holders of Replacement PSUs.
- (b) For greater certainty, following completion of the steps in Section 2.4, each outstanding REIT Unit delivered to a former Shareholder or the Depositary hereunder constitutes a validly issued "Unit" in accordance with the REIT Declaration of Trust.
- (c) After completion of the steps in Section 2.4, each certificate formerly representing Common Shares shall represent only the right to receive, in the case of certificates held by Dissenting Shareholders described in Section 4.1(a), the fair value of the Common Shares represented by such certificates, and, in the case of all other Shareholders, the certificates representing the Consideration that the former Shareholder is entitled to in accordance with the terms of the Arrangement upon such Shareholder depositing with the Depositary the certificate, if any, and such other documents and instruments as the Depositary may reasonably require and subject to compliance with the requirements set forth in this Article 3.

3.3 Payment of Consideration

- (a) The REIT, the Company, FCR LP and the Depositary, as applicable, shall be entitled to deduct or withhold from any Consideration payable or otherwise deliverable to any former holder of Common Shares or any other payment to any Person pursuant to this Plan of Arrangement such amounts as it may be required to deduct or withhold therefrom under any provision of the Tax Act or any other applicable Laws and remit such deduction and withholding amount to the appropriate Governmental Entity. To the extent that such amounts are so properly deducted or withheld, such amounts shall be treated for all purposes hereof as having been paid to the Person to whom such amounts would otherwise have been paid, provided that such deducted or withheld amounts are actually remitted to the appropriate Governmental Entity. The REIT, Company, FCR LP or the Depositary, as applicable, may sell or otherwise dispose of such portion of the Consideration or other payment otherwise payable or deliverable to a Person as is necessary to provide sufficient funds to enable it to comply with such deduction or withholding requirements and it shall notify the Person and remit any unapplied balance of the net proceeds of such sale.

- (b) In accordance with the timing set out in Section 2.4, the Depositary shall cause certificates representing REIT Units and, if applicable, Exchangeable LP Units, as the case may be, to be sent to those Persons who have deposited the certificates for such Common Shares, if any, and such documents and instruments required by the Depositary pursuant to Section 3.1. Such certificates shall be:
 - (i) forwarded by first class mail, postage pre-paid, to the Person and at the address specified in the relevant Letter of Transmittal or, if no address has been specified therein, at the address specified for the particular Shareholder in the register of the Shareholders of the Common Shares; or
 - (ii) if requested by such Shareholder in the Letter of Transmittal, made available or caused to be made available at the Depositary for pick up by such Shareholder.

Certificates mailed pursuant hereto will be deemed to have been delivered at the time of delivery thereof to the post office.

- (c) All amounts receivable by the Shareholders pursuant to the Arrangement shall be without interest and any interest earned on funds held in trust by the Depositary for the benefit of such Persons shall be for the sole benefit of the REIT.
- (d) The Depositary shall make the registrations provided in this Plan of Arrangement in the name of each Person entitled to be registered or as otherwise instructed in the Letter of Transmittal deposited by such Person and shall deliver certificates representing REIT Units and, if applicable, Exchangeable LP Units, as the case may be, in accordance with this Section 3.3. In the event of a transfer of ownership of the Common Shares that was not registered in the registers of Common Shares maintained by or on behalf of the Company, a certificate representing the proper number of REIT Units or Exchangeable LP Units, as the case may be, may be issued to the transferee if the certificate representing such Common Shares is presented to the Depositary as provided above, accompanied by all documents required to evidence and effect such transfer and to evidence that any applicable Taxes have been paid.

3.4 Distributions with Respect to Unsurrendered Certificates

- (a) No dividends declared or made with respect to the Common Shares with a record date after the Effective Time shall be paid to a Shareholder for any unsurrendered certificate which immediately prior to the Effective Time represented outstanding Common Shares.
- (b) Subject to applicable Law and to Section 3.7 hereof, a former Shareholder entitled to receive REIT Units or Exchangeable LP Units shall receive, in addition to the delivery of a certificate representing the REIT Units, if applicable, or Exchangeable LP Units, a cheque or wire transfer for the amount of any distribution with a record date after the Effective Time, without interest, theretofore paid with respect to such REIT Unit or Exchangeable LP Unit.

3.5 Lost Instruments or Certificates

In the event that any instrument or certificate which immediately prior to the Effective Time represented one or more outstanding Common Shares that were redeemed and cancelled pursuant to Section 2.4 shall have been lost, stolen or destroyed, upon the making of an affidavit of that fact by the Shareholder claiming such instrument or certificate to be lost, stolen or destroyed, the Depository will issue in exchange for such lost, stolen or destroyed instrument or certificate a certificate representing the Consideration deliverable to such Shareholder in accordance with the provisions of Sections 3.3(b) and 3.3(d). When authorizing such payment in exchange for any lost, stolen or destroyed instrument or certificate, the Shareholder to whom such payment is to be issued shall, as a condition precedent to the issuance thereof, give a bond satisfactory to the Parties and the Depository in such sum as the Parties or the Depository may direct, acting reasonably, or otherwise indemnify the Parties and the Depository in a manner satisfactory to the Parties and the Depository, acting reasonably, against any claim that may be made against the Parties or the Depository with respect to the instrument or certificate alleged to have been lost, stolen or destroyed.

3.6 Extinction of Rights

If any instrument or certificate which immediately prior to the Effective Time represented outstanding Common Shares that were redeemed and cancelled or transferred pursuant to Section 2.4 (or an affidavit of loss and bond or other indemnity pursuant to Section 3.5), together with such other documents or instruments that are required to be delivered by such former Shareholder in order to receive payment for its Common Shares and all other instruments required by Section 3.2(c), are not deposited on or prior to the sixth anniversary of the Effective Date, such instrument and certificate shall cease to represent a claim or interest of any kind or nature against the Company and the REIT. On such date, the aggregate Consideration to which the former Shareholder referred to in the preceding sentence was ultimately entitled shall be deemed to have been surrendered for no consideration to the REIT and shall be returned to the REIT by the Depository.

3.7 Adjustments to Consideration

The number of REIT Units and Exchangeable LP Units comprising the Consideration shall be adjusted to reflect fully the effect of any unit split, reverse split, issuance of units (including any units issued in satisfaction of any amounts made payable to holders of REIT Units, Exchangeable LP Units or Common Shares or the issuance of REIT Units, Exchangeable LP Units or Common Shares on a conversion of securities convertible into such units or shares), consolidation, reorganization, recapitalization or other like change with respect to REIT Units, Exchangeable LP Units or Common Shares occurring after the date of the Arrangement Agreement and prior to the Effective Time, or with a record date prior to the Effective Time and occurring after the Effective Time.

ARTICLE 4. DISSENTING SHAREHOLDERS

4.1 Dissent Rights

Subject to Section 4.2, each registered holder of Common Shares may exercise dissent rights with respect to the Common Shares held by such holder (“**Dissent Rights**”) in connection with the Arrangement pursuant to and in the manner set forth in the Interim Order, as modified by this Article 4; provided that, notwithstanding the procedures set forth in subsection 185(6) of the OBCA as applicable under the Interim Order, the written objection to the Arrangement Resolution must be received by the Company not later than 5:00 p.m. two Business Days immediately preceding the date of the Meeting (as it may be adjourned or postponed from time to time). The Dissenting Shares held by Dissenting Shareholders who validly exercise their Dissent Rights shall be redeemed by the Company as provided in Section 2.4(a) and if they:

- (a) ultimately are entitled to be paid fair value for such Dissenting Shares shall: (i) in respect of such Dissenting Shares be treated as not having participated in the transactions in Article 2, other than Section 2.4(a), (ii) be entitled to be paid, subject to Section 3.7, the fair value of such Dissenting Shares by the Company, which fair value shall be determined as of the close of business on the day before the Arrangement Resolution was adopted at the Meeting, and (iii) not be entitled to any other payment or consideration, including any payment that would be payable under the Arrangement had such holders not exercised their Dissent Rights in respect of such Dissenting Shares; or
- (b) ultimately are not entitled, for any reason, to be paid fair value for such Dissenting Shares, shall in respect of such Dissenting Shares be treated as having participated in the Arrangement as if such Dissenting Shareholder had not dissented and had elected to receive Consideration for such Dissenting Shares pursuant to Section 2.4(c).

4.2 Recognition of Dissenting Shareholders

In no circumstances shall the REIT, the Company or any other Person be required to recognize a Person exercising Dissent Rights unless such Person is the registered holder of those Common Shares in respect of which such rights are sought to be exercised. For greater certainty, in no case shall the REIT, the Company or any other Person be required to recognize a Dissenting Shareholder as a holder of Common Shares in respect of which Dissent Rights have been validly exercised after the completion of the redemption in the step in Section 2.4(a). In addition to any other restrictions in section 185 of the OBCA as applicable under the Interim Order, any Person who has voted in favour of the Arrangement shall not be entitled to exercise Dissent Rights, and holders of Debentures, Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units and Performance Share Units shall not be entitled to exercise Dissent Rights in respect of Debentures, Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units or Performance Share Units, respectively.

**ARTICLE 5.
AMENDMENTS**

- 5.1** The Parties may amend, modify and/or supplement this Plan of Arrangement at any time and from time to time prior to the Effective Time, provided that each such amendment, modification and/or supplement must be: (a) set out in writing, (b) approved by the REIT and the Company, (c) filed with the Court and, if made following the Meeting, approved by the Court, and (d) communicated to holders of the Common Shares if and as required by the Court.
- 5.2** Any amendment, modification and/or supplement to this Plan of Arrangement may be proposed by the REIT or the Company at any time prior to the Meeting (provided that the REIT and the Company shall have consented thereto) with or without any other prior notice or communication, and if so proposed and accepted by the Persons voting at the Meeting (other than as may be required under the Interim Order), shall become part of this Plan of Arrangement for all purposes.
- 5.3** Any amendment, modification and/or supplement to this Plan of Arrangement that is approved or directed by the Court following the Meeting shall be effective only if: (a) it is consented to in writing by each of the Parties, and (b) if required by the Court, it is consented to by some or all of the Shareholders voting in the manner directed by the Court.
- 5.4** Any amendment, modification and/or supplement to this Plan of Arrangement may be made following the Effective Date unilaterally by the REIT, provided that it concerns a matter which, in the reasonable opinion of the REIT, is of an administrative nature required to better give effect to the implementation of this Plan of Arrangement and in no way is adverse to the economic interests of the former Shareholders or holders of Debentures and such amendments, modifications or supplements to the Plan of Arrangement need not be filed with the Court or communicated to Shareholders.

**ARTICLE 6.
PARAMOUNTCY**

- 6.1** From and after the Effective Time:
- (a) this Plan of Arrangement shall take precedence and priority over the terms of any and all Common Shares, Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units, Performance Share Units and Debentures issued prior to the Effective Time;
 - (b) the rights and obligations of the registered holders of Common Shares, the holders of Options, the holders of Deferred Share Units, the holders of Restricted Share Units, the holders of Performance Share Units, the holders of Debentures, the Company, the Subsidiaries of the Company, and any transfer agent or other depository therefor in relation thereto, shall be governed by and subject to this Plan of Arrangement; and
 - (c) all actions, causes of action, claims or proceedings (actual or contingent and whether or not previously asserted) based on or in any way relating to any Common

Shares, Options, Deferred Share Units, Restricted Share Units, Performance Share Units and Debentures shall be deemed to have been settled, compromised, released and determined without liability except as set forth herein.

ARTICLE 7.
FURTHER ASSURANCES

- 7.1** Notwithstanding that the transactions and events set out herein shall occur and be deemed to occur in the order set out in this Plan of Arrangement without any further act or formality, each of the Parties shall make, do and execute, or cause to be made, done and executed, all such further acts, deeds, agreements, transfers, assurances, instruments or documents as may reasonably be required by any of them in order further to document or evidence any of the transactions or events set out herein. The Parties may agree not to implement this Plan of Arrangement, notwithstanding the passing of the Arrangement Resolution and receipt of the Final Order.

SCHEDULE B
REQUIRED LENDER CONSENTS

1. Commitment letter in respect of the Project Governor Portfolio of Properties dated May 23, 2019 among First Capital Realty Inc. as borrower, First Capital Holdings Trust as guarantor, the nominees in respect of each property set out thereunder, and Royal Bank of Canada as Lender.
2. Second amended and restated credit agreement dated as of June 29, 2012 among First Capital Realty Inc. and First Capital Holdings Trust, as borrowers, guarantors from time to time party to the credit agreement, financial institutions from time to time party to the credit agreement, The Toronto-Dominion Bank (“TD”) as administrative agent, Canadian Imperial Bank of Commerce (“CIBC”) as syndication agent, and CIBC and TD jointly as bookrunners and joint lead arrangers, as amended July 26, 2013, June 13, 2014, December 1, 2014, June 30, 2015, June 30, 2016, June 28, 2017 and June 29, 2018.

ANNEXE E

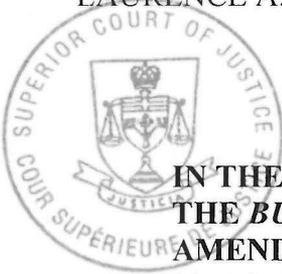
ORDONNANCE PROVISOIRE

Court File No. CV-19-00629624-00CL

**ONTARIO
SUPERIOR COURT OF JUSTICE**

THE HONOURABLE JUSTICE)
LAURENCE A. PATTILLO)
)

FRIDAY, THE 25TH
DAY OF OCTOBER 2019



**IN THE MATTER OF AN APPLICATION UNDER SECTION 182 OF
THE *BUSINESS CORPORATIONS ACT*, R.S.O. 1990 c. B. 16, AS
AMENDED, AND SECTION 60 OF THE *TRUSTEE ACT*, R.S.O. 1990, c. T.
23, AS AMENDED**

**AND IN THE MATTER OF A PROPOSED PLAN OF ARRANGEMENT OF
FIRST CAPITAL REALTY INC.**

FIRST CAPITAL REALTY INC.

Applicant

INTERIM ORDER

THIS MOTION, made without notice by the Applicant, First Capital Realty Inc. (“FCR”) for an Interim Order for advice and directions (the “Interim Order”) pursuant to section 182 of the *Business Corporations Act*, R.S.O. 1990, c. B.16, as amended, (the “OBCA”) was heard this day at the court house, 330 University Avenue, Toronto, Ontario.

ON READING the Notice of Motion, the Notice of Application, issued on October 22, 2019 and the affidavit of Kay Brekken, sworn October 23, 2019 (the “Brekken Affidavit”), and the exhibits thereto, including the draft management information circular of FCR (the “Circular”), which is attached as Exhibit “A” to the Brekken Affidavit, and on hearing the submissions of counsel for the Applicants,

Definitions

1. **THIS COURT ORDERS** that all capitalized words used in this Interim Order shall have the meaning ascribed thereto in the Circular or the Brekken Affidavit or otherwise as specifically defined herein.

The Meeting

2. **THIS COURT ORDERS** that FCR is permitted to call, hold and conduct the Meeting of the holders of Common Shares (the “Shareholders”, which term includes holders of Instalment Receipts, unless otherwise noted) of FCR to be held on December 10, 2019 at 10:00 a.m. at the offices of Torys LLP in Toronto, in order for Shareholders to consider and, if determined advisable, pass the Arrangement Resolution.

3. **THIS COURT ORDERS** that the Meeting shall be called, held and conducted in accordance with the notice of meeting, which accompanies the Circular (the “Notice”) and the articles and by-laws of FCR, subject to what may be provided hereafter and subject to any further order of this Court.

4. **THIS COURT ORDERS** that the record date (the “Record Date”) for determination of the Shareholders entitled to notice and to vote at the Meeting shall be the close of business on October 25, 2019.

5. **THIS COURT ORDERS** that the only persons entitled to attend or speak at the Meeting shall be:

- (a) the Shareholders or their respective proxyholders;
- (b) officers, directors, auditors and advisors of FCR; and
- (c) other persons who may receive the permission of the Chair of the Meeting.

6. **THIS COURT ORDERS** that FCR may transact such other business at the Meeting as is contemplated in the Notice or as may otherwise be properly before the Meeting.

Quorum

7. **THIS COURT ORDERS** that the quorum at the Meeting shall be at least two persons holding personally or by proxy not less than 25% of the outstanding Common Shares, including Commons Shares represented by Instalment Receipts.

Amendments to the Arrangement and Plan of Arrangement

8. **THIS COURT ORDERS** that FCR is authorized to make, subject to the terms of the Arrangement Agreement and paragraph 9, below, such amendments, modifications or supplements to the Arrangement and the Plan of Arrangement as it may determine without any additional notice to the Shareholders, or others entitled to receive notice under paragraphs 12 and 13 hereof, and the Arrangement and Plan of Arrangement, as so amended, modified or supplemented shall be the Arrangement and Plan of Arrangement to be submitted to the Shareholders at the Meeting and shall be the subject of the Arrangement Resolution.

Amendments, modifications or supplements may be made following the Meeting, but shall be subject to review and, if appropriate, further direction by this Court at the hearing for the final approval of the Arrangement.

9. **THIS COURT ORDERS** that, if any amendments, modifications or supplements to the Arrangement or Plan of Arrangement as referred to in paragraph 8, above, would, if disclosed, reasonably be expected to affect a Shareholder's decision to vote for or against the Arrangement Resolution, notice of such amendment, modification or supplement shall be distributed, subject to further order of this Court, by press release, newspaper advertisement, prepaid ordinary mail, or by the method most reasonably practicable in the circumstances, as FCR may determine.

Amendments to the Circular

10. **THIS COURT ORDERS** that FCR is authorized to make such amendments, revisions and/or supplements to the Circular as it may determine and the Circular, as so amended, revised and/or supplemented, shall be the Circular to be distributed in accordance with paragraphs 12 and 13.

Adjournments and Postponements

11. **THIS COURT ORDERS** that FCR, if it deems advisable, is authorized to adjourn or postpone the Meeting on one or more occasions, without the necessity of first convening the Meeting or first obtaining any vote of the Shareholders respecting the adjournment or postponement, and notice of any such adjournment or postponement shall be given by such method as FCR may determine is appropriate in the circumstances. This provision shall not limit the authority of the Chair of the Meeting in respect of adjournments and postponements.

Notice of Meeting

12. **THIS COURT ORDERS** that, in order to effect notice of the Meeting, FCR shall distribute the Circular (including the Notice of Application and this Interim Order), the Notice, the forms of proxy (or voting instruction forms) and the letter of transmittal and election form, along with such amendments or additional documents as FCR may determine are necessary or desirable and are not inconsistent with the terms of this Interim Order (collectively, the "Meeting Materials") to Shareholders not later than 21 days prior to the Meeting as follows:

- (a) the registered Shareholders at the close of business on the Record Date, at least 21 days prior to the date of the Meeting, excluding the date of sending and the date of the Meeting, by one or more of the following methods:
 - (i) by pre-paid ordinary or first-class mail at the addresses of the Shareholders as they appear on the books and records of FCR, or its registrar and transfer agent, at the close of business on the Record Date and if no address is shown therein, then the last address of the person known to the Corporate Secretary of FCR;
 - (ii) by delivery, in person or by recognized courier service or inter-office mail, to the address specified in (i) above; or
 - (iii) by facsimile or electronic transmission (including, without limitation, by e-mail) to any Shareholder who either has previously requested electronic delivery of Shareholder communications from FCR or otherwise requests such transmission in writing;

- (b) non-registered Shareholders by providing sufficient copies of the Meeting Materials to intermediaries and registered nominees in a timely manner, in accordance with National Instrument 54-101 of the Canadian Securities Administrators; and
- (c) the respective directors and auditors of FCR by delivery in person, by recognized courier service, by pre-paid ordinary or first-class mail or, with the consent of the person, by facsimile or electronic transmission, at least 21 days prior to the date of the Meeting, excluding the date of sending and the date of the Meeting;

and that compliance with this paragraph shall constitute sufficient notice of the Meeting.

13. **THIS COURT ORDERS** that, in the event that FCR elects to distribute the Meeting Materials, FCR is hereby directed to distribute the Circular (including the Notice of Application, and this Interim Order), and any other communications or documents determined by FCR to be necessary or desirable (collectively, the “Court Materials”) to the holders of Options, DSUs, RSUs or PSUs by any method permitted for notice to Shareholders as set forth in paragraphs 12(a) to 12(c), above, concurrently with the distribution described in paragraph 12 of this Interim Order. Distribution to such persons shall be to their addresses as they appear on the books and records of FCR or its registrar and transfer agent at the close of business on the Record Date.

14. **THIS COURT ORDERS** that accidental failure or omission by FCR to give notice of the Meeting or to distribute the Meeting Materials to any person entitled by this Interim Order to receive notice, or any failure or omission to give such notice as a result of events beyond the reasonable control of FCR, or the non-receipt of such notice shall, subject to further order of this Court, not constitute a breach of this Interim Order nor shall it invalidate any resolution passed or proceedings taken at the Meeting. If any such failure or omission is brought to the attention of FCR, it shall use its best efforts to rectify it by the method and in the time most reasonably practicable in the circumstances.

15. **THIS COURT ORDERS** that FCR is hereby authorized to make such amendments, revisions or supplements to the Meeting Materials, as FCR may determine (“Additional Information”), and that notice of such Additional Information may, subject to paragraph 9,

above, be distributed by press release, newspaper advertisement, pre-paid ordinary mail, or by the method most reasonably practicable in the circumstances, as FCR may determine.

16. **THIS COURT ORDERS** that distribution of the Meeting Materials pursuant to paragraphs 12 and 13 of this Interim Order shall constitute notice of the Meeting and good and sufficient service of the within Application upon the persons described in paragraphs 12 and 13, and that those persons are bound by any orders made on the within Application. Further, no other form of service of the Meeting Materials or any portion thereof need be made, or notice given, or other material served in respect of these proceedings and/or the Meeting to such persons or to any other persons, except to the extent required by paragraph 9, above.

Solicitation and Revocation of Proxies (or Voting Instruction Forms)

17. **THIS COURT ORDERS** that FCR is authorized to use the letter of transmittal and election form and proxies, substantially in the form of the drafts accompanying the Circular, with such amendments and additional information as FCR may determine are necessary or desirable. FCR is authorized, at its expense, to solicit proxies, directly or through its officers, directors or employees, and through such agents or representatives as they may retain for that purpose, and by mail or such other forms of personal or electronic communication as it may determine. FCR may waive generally, in its discretion, the time limits set out in the Circular for the deposit or revocation of proxies (or voting instruction forms) by Shareholders, if FCR deems it advisable to do so.

18. **THIS COURT ORDERS** that Shareholders shall be entitled to revoke their proxies (or voting instruction forms) in accordance with the terms set out in the Circular. Any instruments in writing: (i) may be deposited at the registered office of FCR as set out in the Circular; and (ii) any such instruments must be received by FCR or its transfer agent not later than 10:00 a.m. (Toronto time) on the second business day immediately before the Meeting (or no later than 48 hours, excluding Saturday, Sundays and holidays in the Province of Ontario, before any adjournment or postponement thereof).

Voting

19. **THIS COURT ORDERS** that the only persons entitled to vote in person or by proxy on the Arrangement Resolution, or such other business as may be properly brought before the Meeting, shall be those Shareholders as of the close of business on the Record Date. Illegible votes, spoiled votes, defective votes and abstentions shall be deemed to be votes not cast. Proxies (or voting instruction forms) that are properly signed and dated but which do not contain voting instructions shall be voted in favour of the Arrangement Resolution.

20. **THIS COURT ORDERS** that votes shall be taken at the Meeting on the basis of one vote per Common Share, and that in order for the Plan of Arrangement to be implemented, subject to further Order of this Court, the Arrangement Resolution must be passed, with or without variation, at the Meeting by at least two thirds (66 $\frac{2}{3}$ %) of the votes cast by Shareholders voting as a single class, present in person or represented by proxy at the Meeting. Such votes shall be sufficient to authorize FCR to do all such acts and things as may be necessary or desirable to give effect to the Arrangement and the Plan of Arrangement on a basis consistent with what is provided for in the Circular without the necessity of any further approval by the Shareholders, subject only to final approval of the Arrangement by this Court.

21. **THIS COURT ORDERS** that in respect of matters properly brought before the Meeting pertaining to items of business affecting FCR (other than in respect of the Arrangement Resolution), each Shareholder is entitled to one vote for each Common Share held and the vote required to approve such business shall be the affirmative vote of a majority of the votes cast by Shareholders present in person or by proxy at the Meeting.

Dissent Rights

22. **THIS COURT ORDERS** that each registered Shareholder (and holders of Instalment Receipts) shall be entitled to exercise Dissent Rights in connection with the Arrangement Resolution in accordance with the Plan of Arrangement and this Interim Order (and in the case of Common Shares represented by Instalment Receipts, the instalment receipt agreement related thereto). Any registered Shareholder, who wishes to dissent must, as a condition precedent thereto, provide written objection to the Arrangement Resolution to FCR as provided in the Circular not later than 4:30pm (Toronto time) on the business day immediately preceding the

Meeting (or if the Meeting is adjourned or postponed, 4:30pm (Toronto time) on the business day preceding the date of the adjourned or postponed Meeting).

23. **THIS COURT ORDERS** that any registered Shareholder who duly exercises such Dissent Rights set out in paragraph 22 above and who:

- (a) is ultimately determined by this Honourable Court to be entitled to be paid fair value for his, her or its Common Shares, shall be deemed to have directly transferred and assigned to FCR for repurchase those Common Shares as of the Effective Time, without any further act or formality and free and clear of all liens, claims, encumbrances, charges, adverse interests or security interests in consideration for payment of cash from FCR equal to such fair value; or
- (b) is for any reason ultimately determined by this Honourable Court not to be entitled to be paid fair value for his, her or its Commons Shares pursuant to the exercise of the Dissent Right, shall be deemed to have participated in the Arrangement on the same basis and at the same time as any non-dissenting Shareholders,

but in no case shall FCR or any other person be required to recognize such registered Shareholders as holders of Common Shares of FCR at or after the date upon which the Arrangement becomes effective and the names of such registered Shareholders shall be deleted from FCR's register of Common Shares.

Hearing of Application for Approval of the Arrangement

24. **THIS COURT ORDERS** that upon approval by the Shareholders of the Plan of Arrangement in the manner set forth in this Interim Order, FCR shall apply to this Court for final approval of the Arrangement on December 16, 2019 at 10:00am.

25. **THIS COURT ORDERS** that distribution of the Notice of Application and the Interim Order in the Circular, when sent in accordance with paragraphs 12 and 13, shall constitute good and sufficient service of the Notice of Application and this Interim Order and no other form of service need be effected and no other material need be served unless a Notice of Appearance is served in accordance with paragraph 26.

26. **THIS COURT ORDERS** that any Notice of Appearance served in response to the Notice of Application shall be served on the lawyers for FCR as soon as reasonably practicable, and, in any event, no less than five days before the hearing of this Application at the following address:

Andrew Gray and Alexandra Shelley
Torys LLP
79 Wellington Street West
Toronto, Ontario
M5K 1N2 Canada
email: agray@torys.com and ashelley@torys.com

27. **THIS COURT ORDERS** that, subject to further order of this Court, the only persons entitled to appear and be heard at the hearing of the within application shall be FCR and any person who has filed a Notice of Appearance herein in accordance with the Notice of Application, this Interim Order and the *Rules of Civil Procedure*.

28. **THIS COURT ORDERS** that any materials to be filed by FCR in support of the within Application for final approval of the Arrangement may be filed up to the day prior to the hearing of the Application without further order of this Court.

29. **THIS COURT ORDERS** that in the event the within Application for final approval does not proceed on the date set forth in the Notice of Application, and is adjourned, only those persons who served and filed a Notice of Appearance in accordance with paragraph 26 shall be entitled to be given notice of the adjourned date.

Precedence

30. **THIS COURT ORDERS** that, to the extent of any inconsistency or discrepancy between this Interim Order and the terms of any instrument creating, governing or collateral to the Common Shares, this Interim Order shall govern.

Extra-Territorial Assistance

31. **THIS COURT** seeks and requests the aid and recognition of any court or any judicial, regulatory or administrative body in any province of Canada and any judicial, regulatory or administrative tribunal or other court constituted pursuant to the Parliament of Canada or the

legislature of any province and any court or any judicial, regulatory or administrative body of the United States or other country to act in aid of and to assist this Court in carrying out the terms of this Interim Order.

Variance

32. **THIS COURT ORDERS** that FCR shall be entitled to seek leave to vary this Interim Order upon such terms and upon the giving of such notice as this Court may direct.



ENTERED AT / INSCRIT A TORONTO
ON / BOOK NO:
LE / DANS LE REGISTRE NO:

OCT 29 2019

PER / PAR: AC

**IN THE MATTER OF AN APPLICATION UNDER SECTION 182 OF THE
BUSINESS CORPORATIONS ACT, R.S.O. 1990 c. B. 16, AS AMENDED, AND
SECTION 60 OF THE TRUSTEE ACT, R.S.O. 1990, c. T. 23, AS AMENDED**

Court File No. CV-19-00629624-00CL

**AND IN THE MATTER OF A PROPOSED PLAN OF ARRANGEMENT OF
FIRST CAPITAL REALTY INC.**

**ONTARIO
SUPERIOR COURT OF JUSTICE
COMMERCIAL LIST**

Proceeding commenced at TORONTO

INTERIM ORDER

Torys LLP

79 Wellington St. W., 30th Floor
Box 270, TD South Tower
Toronto, ON M5K 1N2
Fax: 416.865.7380

Andrew Gray (LSO #: 46626V)
Tel: 416.865.7630
Email: agray@torys.com

Alexandra Shelley (LSO #: 68903F)
Tel: 416.865.8161
Email: ashelley@torys.com

Lawyers for First Capital Realty Inc.

ANNEXE F
BILAN DU FPI

Bilan consolidé de

Fonds de placement immobilier
First Capital

Au 16 octobre 2019
(date de constitution)

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux fiduciaires de Fonds de placement immobilier First Capital

Opinion

Nous avons effectué l'audit du bilan consolidé de **Fonds de placement immobilier First Capital** et de ses filiales (la «**Fiducie**») au 16 octobre 2019, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, le bilan consolidé ci-joint donne, dans tous ses aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie au 16 octobre 2019, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés» du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit du bilan consolidé au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilité de la direction et du conseil des fiduciaires à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle du bilan consolidé conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'un bilan consolidé exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation du bilan consolidé, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Fiducie ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe au conseil des fiduciaires de surveiller le processus d'information financière de la Fiducie.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que le bilan consolidé est exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs du bilan consolidé prennent en se fondant sur celui-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que le bilan consolidé comporte des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie;

- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- ▶ nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans le bilan consolidé au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser son exploitation;
- ▶ nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu du bilan consolidé, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si le bilan consolidé représente les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

(signé) Ernst & Young S.R.L./S.E.N.C.R.L.
Comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto, Canada
Le 25 octobre 2019

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER FIRST CAPITAL

BILAN CONSOLIDÉ

Au 16 octobre 2019 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

	<u>\$</u>
ACTIF	
Actifs courants	
Trésorerie.....	<u>20</u>
Total de l'actif	<u>20</u>
 CAPITAUX PROPRES	
Capitaux propres attribuables au porteur de parts.....	<u>20</u>
Total des capitaux propres	<u>20</u>

Voir les notes annexes.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER FIRST CAPITAL
NOTES ANNEXES**

**Au 16 octobre 2019 (date de constitution)
(en dollars canadiens)**

1. ORGANISATION ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fonds de placement immobilier First Capital (le «FPI») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société créé aux termes de la déclaration de fiducie du FPI datée du 16 octobre 2019, lorsqu'une part de fiducie a été émise pour une contrepartie en trésorerie de 20 dollars. Le FPI a été constitué sous le régime des lois de l'Ontario, au Canada, et son siège social est situé au 85, Hanna Avenue, bureau 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Le FPI a été constitué pour assurer la continuité des activités de First Capital Realty Inc. à la suite du plan d'arrangement afin d'acquérir, de développer, de réaménager, de détenir et de gérer des immeubles polyvalents dans les centres urbains les plus densément peuplés du Canada.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Les états financiers du FPI sont libellés en dollars canadiens.

3. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers du FPI ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board («IASB») et selon les méthodes comptables décrites ci-après.

Les présents états financiers ont été approuvés par le conseil des fiduciaires du FPI et leur publication a été autorisée le 25 octobre 2019.

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Trésorerie

La trésorerie est composée des fonds en caisse au 16 octobre 2019.

Capitaux propres attribuables au porteur de parts

Les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur, sous réserve de certaines limites et restrictions. Par conséquent, les parts du FPI (les «parts de fiducie») sont par définition des passifs qui peuvent être présentés à titre de capitaux propres sous réserve de certaines exceptions limitées conformément à la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers : Présentation* («IAS 32»).

5. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU PORTEUR DE PARTS

Les capitaux propres attribuables au porteur de parts du FPI se présentent comme suit :

	Part de fiducie	\$
	Nombre illimité	
Autorisés	Une	20
Parts de fiducie émises et en circulation	-	=
Bénéfices non distribués.....		
Capitaux propres attribuables au porteur de parts		<u>20</u>

6. FILIALES

Le bilan consolidé audité comprend les bilans de Fonds de placement immobilier First Capital et de ses filiales en propriété exclusive, First Capital GP Inc. et First Capital REIT Limited Partnership.

ANNEXE G
ÉTATS FINANCIERS PRO FORMA

Fonds de placement immobilier First Capital
Bilan consolidé résumé pro forma (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)

Au	30 juin 2019					
	FPI First Capital ¹	First Capital Realty Inc.	Total partiel	Ajustements pro forma	Note 3	Données pro forma
ACTIF						
Actifs non courants						
Placements immobiliers						
Immeubles de placement	— \$	9 293 103 \$	9 293 103 \$	— \$		9 293 103 \$
Participation dans des coentreprises	—	129 273	129 273	—		129 273
Propriété hôtelière	—	58 526	58 526	—		58 526
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	—	95 652	95 652	—		95 652
Total des placements immobiliers	—	9 576 554	9 576 554	—		9 576 554
Autres actifs non courants	—	20 695	20 695	—		20 695
Total des actifs non courants	—	9 597 249	9 597 249	—		9 597 249
Actifs courants						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	—	13 013	13 013	—		13 013
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	—	249 848	249 848	—		249 848
Portefeuille de projets de développement résidentiel	—	10 193	10 193	—		10 193
Débiteurs	—	42 690	42 690	—		42 690
Autres actifs	—	55 962	55 962	—		55 962
	—	371 706	371 706	—		371 706
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	—	406 450	406 450	—		406 450
Total des actifs courants	—	778 156	778 156	—		778 156
Total de l'actif	— \$	10 375 405 \$	10 375 405 \$	— \$		10 375 405 \$
PASSIF						
Passifs non courants						
Emprunts hypothécaires	— \$	1 347 675 \$	1 347 675 \$	— \$		1 347 675 \$
Facilités de crédit	—	963 430	963 430	—		963 430
Débiteures de premier rang non garanties	—	2 122 805	2 122 805	—		2 122 805
Parts de la société en commandite échangeables	—	—	—	239 465	B	239 465
Autres passifs	—	33 850	33 850	7 326	D	41 176
Passifs d'impôt différé	—	795 693	795 693	(150 461)	C	645 232
Total des passifs non courants	—	5 263 453	5 263 453	96 330		6 359 783
Passifs courants						
Dettes bancaires	—	28 971	28 971	—		28 971
Emprunts hypothécaires	—	89 901	89 901	—		89 901
Facilités de crédit	—	124 844	124 844	—		124 844
Débiteures de premier rang non garanties	—	324 981	324 981	—		324 981
Créditeurs et autres passifs	—	242 115	242 115	26 494	D, E	268 609
	—	810 812	810 812	26 494		837 306
Dettes garanties par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	—	25 208	25 208	—		25 208
Total des passifs courants	—	836 020	836 020	26 494		862 514
Total du passif	—	6 099 473	6 099 473	122 824		6 222 297
CAPITAUX PROPRES						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	—	4 252 318	4 252 318	(122 824)	A, B, C, D, E	4 129 494
Participation ne donnant pas le contrôle	—	23 614	23 614	—		23 614
Total des capitaux propres	—	4 275 932	4 275 932	(122 824)		4 153 108
Total du passif et des capitaux propres	— \$	10 375 405 \$	10 375 405 \$	— \$		10 375 405 \$

¹ Le FPI First Capital a émis une part de fiducie pour 20 dollars.

Fonds de placement immobilier First Capital
Compte de résultat et état du résultat global consolidé résumé pro forma (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)

Semestre clos le 30 juin 2019						
	FPI First Capital	First Capital Realty Inc.	Total partiel	Ajustements pro forma	Note 3	Données pro forma
Produits locatifs tirés des propriétés	— \$	381 499 \$	381 499 \$	— \$		381 499 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	—	150 074	150 074	—		150 074
Bénéfice d'exploitation net	—	231 425	231 425	—		231 425
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	—	17 351	17 351	—		17 351
Charges d'intérêts	—	(83 836)	(83 836)	(4 710)	B	(88 546)
Charges du siège social	—	(19 535)	(19 535)	(372)	D	(19 907)
Coûts des transactions abandonnées	—	(143)	(143)	—		(143)
Charge d'amortissement	—	(2 144)	(2 144)	—		(2 144)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	—	1 866	1 866	—		1 866
Autres profits (pertes) et (charges)	—	(4 925)	(4 925)	—		(4 925)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	—	—	—	(10 159)	D	(10 159)
Ajustement de la juste valeur pour les parts de la société en commandite échangeables	—	—	—	(32 973)	B	(32 973)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	—	16 207	16 207	—		16 207
	—	(75 159)	(75 159)	(48 214)		(123 373)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	—	156 266	156 266	(48 214)		108 052
(Charge) recouvrement d'impôt différé	—	(12 824)	(12 824)	17 936	C	5 112
Bénéfice net	— \$	143 442 \$	143 442 \$	(30 278) \$		113 164 \$
Bénéfice net attribuable						
Aux porteurs de parts	— \$	143 396 \$	143 396 \$	(30 278) \$		113 118 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	—	46	46	—		46
	— \$	143 442 \$	143 442 \$	(30 278) \$		113 164 \$
Résultat net	— \$	143 442 \$	143 442 \$	(30 278) \$		113 164
Autres éléments du résultat global	—	(29 269)	(29 269)	—		(29 269)
Recouvrement (charge) d'impôt différé	—	7 668	7 668	3 805	C	11 473
Résultat global	— \$	121 841 \$	121 841 \$	(26 473) \$		95 368 \$

Fonds de placement immobilier First Capital
Compte de résultat et état du résultat global consolidé résumé pro forma (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)

Exercice clos le 31 décembre 2018						
	FPI	First Capital		Ajustements		Données
	First Capital	Realty Inc.	Total partiel	pro forma	Note 3	pro forma
Produits locatifs tirés des propriétés	— \$	729 595 \$	729 595 \$	— \$		729 595 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	—	274 822	274 822	—		274 822
Bénéfice d'exploitation net	—	454 773	454 773	—		454 773
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	—	26 429	26 429	—		26 429
Charges d'intérêts	—	(153 240)	(153 240)	(9 421)	B	(162 661)
Charges du siège social	—	(37 094)	(37 094)	(634)	D	(37 728)
Coûts des transactions abandonnées	—	(177)	(177)	—		(177)
Charge d'amortissement	—	(3 235)	(3 235)	—		(3 235)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	—	30 411	30 411	—		30 411
Autres profits (pertes) et (charges)	—	10 733	10 733	—		10 733
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	—	—	—	7 152	D	7 152
Ajustement de la juste valeur pour les parts de la société en commandite échangeables	—	—	—	20 485	B	20 485
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	—	102 389	102 389	—		102 389
	—	(23 784)	(23 784)	17 582		(6 202)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	—	430 989	430 989	17 582		448 571
(Charge) recouvrement d'impôt différé	—	(79 151)	(79 151)	19 508	C	(59 643)
Bénéfice net	— \$	351 838 \$	351 838 \$	37 090 \$		388 928 \$
Bénéfice net attribuable						
Aux porteurs de parts	— \$	343 606 \$	343 606 \$	37 090 \$		380 696 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	—	8 232	8 232	—		8 232
	— \$	351 838 \$	351 838 \$	37 090 \$		388 928 \$
Résultat net	— \$	351 838 \$	351 838 \$	37 090 \$		388 928 \$
Autres éléments du résultat global	—	(6 170)	(6 170)	—		(6 170)
Recouvrement (charge) d'impôt différé	—	1 642	1 642	2 412	C	4 054
Résultat global	— \$	347 310 \$	347 310 \$	39 502 \$		386 812 \$

1. Base d'établissement

Fonds de placement immobilier First Capital (le «FPI» ou la «Fiducie») a été créé aux termes de la déclaration de fiducie datée du 16 octobre 2019, lorsqu'une part de fiducie a été émise pour une contrepartie en trésorerie de 20 \$. Les états financiers consolidés résumés pro forma non audités ci-joints (les «états financiers pro forma») ont été préparés pour être inclus dans la circulaire de sollicitation de procurations datée du 25 octobre 2019 relative à la conversion de First Capital Realty Inc. (la «Société») en FPI. Le bilan consolidé résumé pro forma non audité tient compte de la conversion en FPI, comme si elle avait eu lieu le 30 juin 2019. Les comptes de résultat et les états du résultat global consolidés résumés non audités pour le semestre clos le 30 juin 2019 et l'exercice clos le 31 décembre 2018 tiennent compte de la conversion en FPI comme si elle avait eu lieu le 1^{er} janvier 2018.

Étant donné que la conversion en FPI ne prévoit pas de changement de contrôle à des fins comptables, les états financiers du FPI seront une continuité des états financiers de la Société. Après la conversion, les états financiers pro forma reflètent les actifs et les passifs aux valeurs comptables respectives de la Société qui font l'objet des ajustements pro forma présentés à la note 3.

Les états financiers pro forma ont été préparés conformément aux méthodes comptables de la Société comprises dans ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités au 30 juin 2019 et dans ses états financiers consolidés annuels audités au 31 décembre 2018. Les présentes méthodes comptables ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board.

Les états financiers pro forma ne comprennent pas toutes les informations et notes à fournir selon les exigences des IFRS relativement aux états financiers annuels et, par conséquent, ils devraient être lus parallèlement aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société au 30 juin 2019 et aux états financiers consolidés annuels audités de la Société au 31 décembre 2018.

Les états financiers pro forma comprennent les estimations et les hypothèses en vigueur au 25 octobre 2019.

2. Transaction

La Société propose de se convertir en FPI aux termes du plan d'arrangement (l'«arrangement»). Après une série d'étapes, l'arrangement entraînera le transfert des actions ordinaires des actionnaires à la Société en contrepartie d'un nombre égal de parts de fiducie ou d'un nombre égal de parts de société en commandite de catégorie B de la filiale du FPI, First Capital REIT Limited Partnership, qui sont échangeables contre des parts de fiducie (les «parts de la société en commandite échangeables»).

3. Ajustements pro forma

- a) *Parts de fiducie* – Le FPI est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable et, par conséquent, les parts de fiducie sont *rachetables* au gré du porteur. Le remboursement au gré du porteur entraînera en général la comptabilisation des parts de fiducie à titre de passifs. Cependant, conformément à la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers : Présentation* («IAS 32»), les parts de fiducie répondent à l'exception limitée au champ d'application selon laquelle elles peuvent être présentées à titre de capitaux propres, répondant notamment à la condition de la catégorie de parts qui détient le droit résiduel le plus subordonné.
- b) *Parts de la société en commandite échangeables* – Les états financiers pro forma ont été préparés selon l'hypothèse que 5 % des détenteurs d'actions ordinaires de la Société décideront de recevoir des parts de la société en commandite échangeables. D'après le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019, 10 955 000 parts de la société en commandite échangeables sont censées avoir été émises.

Les parts de la société en commandite échangeables sont échangeables en parts de fiducie remboursables au gré du porteur, qui sont des passifs financiers. Les parts de la société en commandite échangeables sont réévaluées à leur juste valeur à chaque date de clôture, les variations de la juste valeur étant comptabilisées aux comptes de résultat consolidés. Les distributions des parts de la société en commandite échangeables sont comptabilisées dans les comptes consolidés de résultat à titre de charges d'intérêts.

La juste valeur des parts de la société en commandite échangeables dans les états financiers pro forma est censée être égale aux cours de l'action de la Société aux dates appropriées, et les distributions sont censées être égales aux dividendes versés par la Société pendant les périodes pertinentes.

c) *Impôt différé* – Des ajustements apportés au passif d’impôt différé et à la charge d’impôt différé pour les périodes closes le 30 juin 2019 et le 31 décembre 2018 ont été inclus dans les états financiers pro forma afin de tenir compte de la structure fiscale du FPI et de ses filiales après la conversion aux termes du plan d’arrangement. La réévaluation du passif d’impôt différé présentée au bilan consolidé résumé pro forma au 30 juin 2019 se rapporte à la restructuration planifiée de la Société en filiale du FPI.

d) *Régimes de rémunération à base de parts* – Le reclassement entre le surplus d’apport et les passifs liés aux régimes d’options sur parts, de parts incessibles, de parts attribuées en fonction de la performance et de parts différées de la fiducie est inclus dans les états financiers pro forma. Les attributions accordées au titre du régime de rémunération à base de parts sont considérées comme des attributions de passifs financiers parce que le FPI a l’obligation contractuelle de livrer des parts de fiducie (qui sont comptabilisées comme des passifs, mais présentées à titre d’instruments de capitaux propres en vertu d’IAS 32) lors de la conversion d’options sur parts, de parts incessibles, de parts attribuées en fonction de la performance et de parts différées.

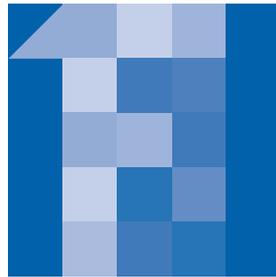
Lorsque le FPI déclare des distributions sur ses parts de fiducie, les porteurs des parts attribuées au titre des régimes de parts incessibles, de parts attribuées en fonction de la performance et de parts différées touchent des distributions sous forme de parts supplémentaires. Les parts supplémentaires sont comptabilisées comme une charge de rémunération.

Le calcul de la juste valeur des attributions en cours pour lesquelles les droits ont été acquis en vertu des régimes de rémunération à base de parts repose sur les cours de l’action de la Société aux dates pertinentes.

e) *Coûts de transaction* – L’évaluation de coûts non récurrents supplémentaires liés à la conversion en FPI d’environ 3,4 M\$ a été comptabilisée comme un ajustement aux autres passifs courants et aux résultats non distribués au bilan consolidé résumé pro forma au 30 juin 2019.

Une tranche des coûts de transaction de 0,8 M\$ engagés à ce jour a été comprise dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités au 30 juin 2019 et une seconde tranche de 1,5 M\$ a été incluse dans les états financiers consolidés annuels audités au 31 décembre 2018.

FIRST



CAPITAL_{MC}