

À l'attention des Porteurs de parts
de Cominar :

Votez aujourd'hui POUR
la Résolution relative à
l'Arrangement afin de
recevoir :

**11,75 \$ par Part
en espèces**

ÉCHÉANCE POUR VOTER :

**11 h (heure de Montréal)
LE 17 DÉCEMBRE 2021**

La présente offre, reçue à la suite d'un processus d'examen stratégique approfondi de 13 mois au cours duquel toutes les options ont été examinées, représente une prime de :

63,2 %

par rapport au cours de clôture des Parts à la TSX le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce du processus d'examen stratégique du FPI.

16,3 %

par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par Part pour la période close le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce de l'Arrangement.

**AGISSEZ DÈS MAINTENANT POUR
OBTENIR LA VALEUR OPTIMALE DE
VOTRE INVESTISSEMENT DANS
COMINAR**

La présente circulaire de sollicitation de procurations par la direction se rapporte à l'assemblée extraordinaire des Porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar qui doit se tenir le 21 décembre 2021. Les présents documents sont importants et exigent votre attention immédiate. Ils concernent d'importantes décisions que les Porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar sont appelés à prendre. Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide concernant l'exercice des droits de vote rattachés à vos parts, veuillez communiquer avec notre conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations : Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.



AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DES PORTEURS DE PARTS

qui se tiendra le 21 décembre 2021 et

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS PAR LA DIRECTION

concernant un projet d'arrangement entre

LE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

et

13217396 CANADA INC.

et

IRIS ACQUISITION II LP

RECOMMANDATION AUX PORTEURS DE PARTS :

**LE CONSEIL DES FIDUCIAIRES DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
RECOMMANDE À L'UNANIMITÉ AUX PORTEURS DE PARTS DE VOTER**

POUR

LA RÉOLUTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT

Le 19 novembre 2021

Les présents documents sont importants et exigent votre attention immédiate. Ils concernent d'importantes décisions que les porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar sont appelés à prendre. Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide concernant l'exercice des droits de vote rattachés à vos parts, veuillez communiquer avec notre conseiller stratégique pour les porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations : Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.



Le 19 novembre 2021

Mesdames et Messieurs les Porteurs de parts,

À la suite d'un processus d'examen stratégique approfondi, exhaustif et rigoureux annoncé publiquement le 15 septembre 2020 (le « **Processus d'examen stratégique** ») et d'une étude minutieuse, le Fonds de placement immobilier Cominar (« **Cominar** » ou le « **FPI** ») a accepté une opération dans le cadre de laquelle le FPI sera acquis à un prix, comportant une prime, de 11,75 \$ par Part (au sens attribué à ce terme ci-après) payable en espèces en échange de vos Parts (au sens attribué à ce terme ci-après) de Cominar.

La présente circulaire explique la structure et la raison d'être de l'opération ainsi que les mécanismes permettant aux porteurs de parts (les « **Parts** ») de Cominar (les « **Porteurs de parts** ») d'exercer leurs droits de vote à l'égard de l'approbation de l'opération. Le conseil des fiduciaires du FPI (le « **Conseil des fiduciaires** ») recommande aux Porteurs de parts d'examiner soigneusement la présente circulaire pour bien comprendre les nombreuses et impératives raisons d'appuyer cette opération.

À une assemblée extraordinaire qui se tiendra prochainement (l'« **Assemblée** »), il sera demandé aux Porteurs de parts d'étudier et, s'ils le jugent souhaitable, d'adopter une résolution spéciale (la « **Résolution relative à l'arrangement** ») approuvant, entre autres choses, un plan d'arrangement aux termes de l'article 192 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* auquel interviennent, entre autres, le FPI et sa filiale 13217396 Canada Inc., d'une part, et IRIS Acquisition II LP (l'« **Acquéreur** »), entité constituée par un consortium dirigé par un membre du groupe de Gestion Canderel Inc. (« **Canderel** »), important promoteur et gestionnaire canadien, et comprenant FrontFour Capital Group LLC (« **FrontFour** »), Artis Real Estate Investment Trust (« **Artis** ») et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group (« **Sandpiper** »), d'autre part, et qui prévoit, entre autres, que l'Acquéreur fera l'acquisition de toutes les Parts émises et en circulation afin de transformer le FPI en société à capital fermé, et que des membres du groupe de Mach Capital Inc. (« **Mach Capital** ») et de Blackstone Real Estate Services L.L.C. (collectivement, les « **Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement** ») acquerront certains actifs du FPI (l'« **Arrangement** »). En outre, Koch Real Estate Investments, LLC (« **KREI** ») et Artis fournissent des capitaux propres privilégiés pour les opérations prévues aux termes de l'Arrangement.

Si les approbations nécessaires sont obtenues et que les autres conditions préalables à la clôture sont satisfaites ou ont fait l'objet d'une renonciation, il est prévu que l'Arrangement sera mené à terme au premier trimestre de 2022 et que vous recevrez, en tant que Porteur de parts, le paiement de vos Parts peu après la clôture, pourvu que Services aux investisseurs Computershare Inc., qui agira à titre de dépositaire aux termes de l'Arrangement, reçoive votre lettre d'envoi dûment remplie.

Recommandation unanime du Conseil des fiduciaires – Votez « POUR » la Résolution relative à l'arrangement

Le Conseil des fiduciaires, s'appuyant en partie sur la recommandation unanime du comité spécial formé en lien avec le Processus d'examen stratégique (le « **Comité spécial** ») et après avoir obtenu des

conseils de conseillers juridiques et financiers externes, a conclu que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement (au sens attribué à ce terme dans la présente circulaire)).

Le Conseil des fiduciaires recommande à l'unanimité (deux fiduciaires s'étant retirés des délibérations en raison d'un intérêt ou d'un intérêt potentiel dans l'Arrangement) aux Porteurs de parts de voter POUR la Résolution relative à l'arrangement.

Il existe un certain nombre de raisons impérieuses qui militent en faveur d'un vote « POUR » l'Arrangement de la part des Porteurs de parts, dont les suivantes :

- **Contrepartie comportant une prime** : Les Porteurs de parts (autres que les Porteurs de parts de roulement ou les Nouveaux Porteurs de parts souscripteurs (au sens attribué à chacun de ces termes dans la présente circulaire), selon le cas, à l'égard des Parts de roulement (au sens attribué à ce terme dans la présente circulaire), et les Porteurs de parts ayant valablement fait valoir leur droit à la dissidence) toucheront 11,75 \$ par Part en espèces (la « **Contrepartie** »). La Contrepartie représente :
 - une prime de 16,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par Part pour la période close le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce de l'Arrangement, et
 - une prime de 63,2 % par rapport au cours de clôture des Parts à la Bourse de Toronto qui s'établissait à 7,20 \$ le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce du Processus d'examen stratégique.
- **Proposition la plus réalisable et négociations sans lien de dépendance** : Dans le cadre du Processus d'examen stratégique annoncé publiquement, des parties potentiellement intéressées ont été informées de l'existence de celui-ci, de nombreux acquéreurs financiers et stratégiques potentiels ont été approchés directement, et la durée du Processus d'examen stratégique a laissé suffisamment de temps aux parties intéressées pour bien évaluer cette occasion. La Convention relative à l'arrangement est le fruit de négociations sans lien de dépendance exhaustives entre le FPI et l'Acquéreur, sous la supervision et avec la participation du Comité spécial et des conseillers financiers et juridiques externes du FPI, et représente la proposition la plus réalisable et la plus élevée reçue dans le cadre du Processus d'examen stratégique.
- **Certitude quant à la valeur et liquidité immédiate** : L'Arrangement permet aux Porteurs de parts d'obtenir immédiatement un prix intéressant pour leurs Parts dans le cadre d'une offre entièrement en espèces, ce qui leur procure une certitude quant à la valeur et une liquidité immédiate. Pour le FPI, l'Arrangement élimine les risques associés au fait de demeurer une entité cotée en bourse s'efforçant de réaliser son plan d'autonomie ou l'une ou l'autre des autres alternatives stratégiques qui pourraient s'offrir au FPI (les « **Alternatives stratégiques** »).
- **Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable** : Conformément à la mission que le Comité spécial lui a confiée le 27 avril 2021, Valeurs mobilières Desjardins inc. (« **Desjardins** ») a fourni au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires une évaluation indépendante selon laquelle, au 24 octobre 2021, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limitations et des réserves qui y sont énoncées, la juste valeur marchande des Parts se situait entre 11,00 \$ et 12,50 \$ chacune. Desjardins a également fourni au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires un avis selon lequel, au 24 octobre 2021, la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et

les Porteurs de parts de roulement, compte tenu des limitations, des réserves, des hypothèses et des autres questions qui y sont énoncées.

- **Deux avis quant au caractère équitable supplémentaires** : Le Conseil des fiduciaires a reçu de Financière Banque Nationale inc. (« **FBN** ») et de BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** ») et, collectivement avec FBN, les « **Conseillers financiers** ») des avis distincts selon lesquels, au 24 octobre 2021, la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, dans chaque cas compte tenu des limitations, des réserves, des hypothèses et des autres questions qui y sont énoncées.
- **Probabilité raisonnable de réalisation** : Canderel et FrontFour, ainsi que les partenaires de leur consortium, ont démontré leur engagement, leur solvabilité et leurs antécédents constants en matière de réalisation d'investissements immobiliers d'envergure, ce qui est une indication de la capacité de Canderel et de FrontFour et de leurs partenaires, Artis, Sandpiper et KREI, à réaliser les opérations envisagées dans le cadre de l'Arrangement. Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement sont crédibles et réputés et ont également démontré qu'ils ont mené à bien d'importantes opérations immobilières. En outre, l'Arrangement n'est assujéti à aucune condition de vérification diligente ni à aucune condition de financement, et le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires estiment qu'il y a peu de conditions de clôture qui sont indépendantes de la volonté du FPI et que, par conséquent, il y a une probabilité raisonnable de réalisation. Les obligations de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement de réaliser l'Arrangement sont assujétiées à un nombre limité de conditions usuelles qui, de l'avis du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires, sont raisonnables dans les circonstances.
- **Indemnité de rupture inversée** : L'Acquéreur est tenu de verser au FPI une indemnité de rupture de 110 millions de dollars (l'« **Indemnité de rupture inversée** ») (soit environ 5 % de la valeur des capitaux propres du FPI, avant dilution) dans certaines circonstances, notamment s'il viole à certains égards la Convention relative à l'arrangement ou omet de réaliser l'Arrangement alors que les conditions applicables sont satisfaites.
- **Garantie de l'Indemnité de rupture inversée** : 8180580 Canada inc. (membre du groupe de Canderel), FrontFour, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), AX L.P. (membre du groupe d'Artis), Sandpiper Opportunity Fund 7 LP, Sandpiper Real Estate Fund 2 LP et Sandpiper Real Estate Fund 4 LP (sociétés en commandite gérées par Sandpiper) et KREI ont garanti de façon inconditionnelle et irrévocable l'Indemnité de rupture inversée à hauteur de leur quote-part respective dans la garantie, à concurrence d'une responsabilité globale aux termes de la garantie de 110 millions de dollars. L'Indemnité de rupture inversée est en outre garantie dans le cas où le défaut d'un Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement est causé par le défaut d'un Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement aux termes de sa Convention d'achat d'actifs conclue avec l'Acquéreur, car, dans ce cas, cet Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement (ou certains membres de son groupe) doit verser à l'Acquéreur une indemnité de rupture de 110 millions de dollars, qui a été garantie inconditionnellement et irrévocablement par des entités apparentées et solvables de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement concerné.
- **Modalités de la Convention relative à l'arrangement** : Les modalités de la Convention relative à l'arrangement, y compris la faculté que conserve le Conseil des fiduciaires de répondre à des propositions d'acquisition et de conclure une proposition supérieure, la capacité du FPI de reprendre les distributions mensuelles si la clôture de l'Arrangement a lieu après le 15 janvier 2022 et l'indemnité de rupture payable dans certaines circonstances à l'Acquéreur en cas de résiliation de la Convention relative à l'arrangement, le tout conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement, sont raisonnables dans les circonstances.

- **Soutien d'un Porteur de parts** : Mach Capital, qui détient environ 5,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, a conclu une convention de vote et de soutien usuelle aux termes de laquelle Mach Capital exercera les droits de vote rattachés aux Parts dont elle est propriétaire ou sur lesquelles elle exerce un contrôle en faveur de l'Arrangement, sous réserve de certaines exceptions. Les membres du consortium détiennent ou contrôlent au total environ 10,2 % des Parts émises et en circulation et voteront en faveur de l'Arrangement. En outre, tous les membres du Conseil des fiduciaires et de la Haute direction (au sens attribué à ce terme dans la présente circulaire), qui détiennent au total environ 0,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Arrangement.
- **Approbatons requises des Porteurs de parts et de la Cour** : L'Arrangement ne prendra effet que s'il est approuvé par au moins les deux tiers des voix exprimées par les Porteurs de parts à l'Assemblée et par la Cour supérieure du Québec, après examen du caractère équitable de l'Arrangement quant à la procédure et au fond.
- **Exercice du droit à la dissidence** : Les Porteurs de parts inscrits qui s'opposent à l'Arrangement peuvent, sous réserve du respect de certaines conditions, exercer leur droit à la dissidence et recevoir la juste valeur de leurs Parts.

L'Arrangement est l'aboutissement d'un Processus d'examen stratégique approfondi et représente le meilleur résultat découlant de ce Processus

L'Arrangement est l'aboutissement d'un Processus d'examen stratégique exhaustif et approfondi annoncé publiquement le 15 septembre 2020 et poursuivi avec diligence sur une période de plus de 13 mois. Le Processus d'examen stratégique visait à repérer, à examiner et à évaluer un vaste ensemble d'Alternatives stratégiques devant permettre d'accroître la valeur pour les Porteurs de parts, compte tenu des perspectives opérationnelles et commerciales de Cominar dans ses diverses catégories d'actifs, ainsi que de son contexte financier actuel et de sa structure en tant que fonds de placement immobilier. Ces Alternatives stratégiques ont été examinées, analysées et comparées les unes aux autres sur la base de la valeur potentielle qu'elles pourraient engendrer pour les Porteurs de parts, en tenant compte des avantages et des risques qui leur sont associés ainsi que de plusieurs variables.

Parallèlement à l'examen des Alternatives stratégiques, les Conseillers financiers ont mené un processus détaillé dans le cadre duquel ils ont approché 33 parties (dont 25 investisseurs financiers potentiels et huit (8) investisseurs stratégiques potentiels) intéressées par la totalité ou des portions de Cominar. Ce processus a mené à la signature de dix (10) ententes de confidentialité (dont sept (7) avec des investisseurs financiers potentiels et trois (3) avec des investisseurs stratégiques potentiels) et a permis aux parties d'effectuer un travail de vérification diligente complet sur Cominar.

Le Processus d'examen stratégique a permis de conclure que l'Arrangement est au mieux des intérêts de Cominar, de ses Porteurs de parts et des diverses parties prenantes. La valeur tirée de l'Arrangement est plus favorable que celle qui aurait pu être obtenue en poursuivant d'autres alternatives raisonnablement accessibles au FPI, y compris le maintien du statu quo.

L'Arrangement procurera également des avantages importants aux principales parties prenantes, y compris les locataires, grâce aux ressources des nouveaux groupes de propriétaires, qui entretiennent des liens étroits avec le Québec. En outre, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement qui achètent les portefeuilles d'Actifs du FPI vendus dans le cadre de l'Arrangement possèdent les ressources, notamment financières, et les capacités qu'il faut pour les gérer avec succès.

VOTEZ PAR PROCURATION DÈS AUJOURD'HUI

Le Conseil des fiduciaires a fixé la fermeture des bureaux le 10 novembre 2021 (la « **Date de référence** ») comme date de clôture des registres pour déterminer les Porteurs de parts habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter. Seules les personnes inscrites dans le registre des Porteurs de parts à la fermeture des bureaux à cette date, ou leurs fondés de pouvoir dûment nommés, seront habiles à assister à l'Assemblée et à voter sur la Résolution relative à l'arrangement. Chaque Part conférant droit de vote à l'Assemblée habilitera son porteur à la Date de référence à exprimer une voix à l'Assemblée à l'égard de la Résolution relative à l'arrangement. Pour qu'il soit donné suite à l'Arrangement, la Résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par au moins les deux tiers des voix exprimées à l'Assemblée par les Porteurs de parts présents virtuellement ou représentés par procuration et habiles à voter à l'Assemblée.

Pour être prises en compte à l'Assemblée, les procurations doivent être reçues par l'agent des transferts du FPI, Société de fiducie Computershare du Canada, au 100 University Avenue, 8th Floor, Toronto (Ontario) M5J 2Y1, à l'attention des Services aux investisseurs, numéro de télécopieur : 1-866-249-7775, au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report de celle-ci).

Si vous détenez vos Parts par l'entremise d'un Intermédiaire en tant que propriétaire véritable opposé et que vous recevez un formulaire d'instructions de vote de votre Intermédiaire ou de Broadridge Financial Solutions, Inc. (« **Broadridge** »), suivez les directives fournies pour garantir la prise en compte de votre vote à l'Assemblée.

Au nom du FPI, je remercie tous nos Porteurs de parts du soutien qu'ils nous ont toujours manifesté.

Veuillez agréer nos plus sincères salutations.

Le président du Conseil des fiduciaires,

(signé) « René Tremblay »

VOTEZ PAR L'UN DES MOYENS SUIVANTS AVANT L'ASSEMBLÉE

Votre vote est important, indépendamment du nombre de Parts qui vous appartient. Même si vous assistez à l'Assemblée virtuelle, nous vous invitons à voter le plus rapidement possible par voie électronique, par téléphone, par courriel, par télécopieur ou par écrit, en suivant les directives présentées dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote, selon le cas, qui accompagne l'avis de convocation à l'Assemblée.

Moyen de vote	Porteurs de parts inscrits et propriétaires véritables non opposés Si vos Parts sont détenues à votre nom et sont représentées par un certificat matériel ou par un Avis d'inscription directe Ou si vous avez reçu un formulaire de procuration de Computershare	Propriétaires véritables opposés Si vos Parts sont détenues par un courtier et que vous avez reçu un FIV de Broadridge ou de votre courtier
Internet 	www.voteendirect.com	www.proxyvote.com
Télécopieur 	1-866-249-7775	Remplissez, datez et signez le formulaire d'instructions de vote et transmettez-le par télécopieur au numéro indiqué sur votre formulaire.
Téléphone 	1-866-732-8683 Sans frais	Composez le numéro sans frais indiqué sur votre formulaire d'instructions de vote et votez au moyen du numéro de contrôle indiqué sur votre formulaire.

Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide pour étudier l'Arrangement ou pour remplir et transmettre votre procuration, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Pour respecter les mesures de santé publique prises en raison de l'incidence sans précédent de la pandémie de COVID-19 et pour limiter au maximum les risques liés à la santé et à la sécurité de nos collectivités, Porteurs de parts, employés, fiduciaires et autres parties prenantes, l'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837>, le mot de passe étant « cominar2021 » (sensible à la casse). L'Assemblée virtuelle sera accessible en ligne à compter de 10 h 30 (heure de Montréal) le 21 décembre 2021. Indépendamment du lieu où ils se trouvent, les Porteurs de parts auront une occasion égale de participer à l'Assemblée en ligne. Les Porteurs de parts ne pourront pas assister en personne à l'Assemblée.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DES PORTEURS DE PARTS qui se tiendra le 21 décembre 2021

AVIS EST PAR LES PRÉSENTES DONNÉ qu'une assemblée extraordinaire (l'« **Assemblée** ») des porteurs (les « **Porteurs de parts** ») de parts (les « **Parts** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837> le 21 décembre 2021 à 11 h (heure de Montréal), aux fins suivantes :

1. examiner, conformément à une ordonnance provisoire de la Cour supérieure du Québec datée du 19 novembre 2021 (dans sa version éventuellement modifiée, l'« **Ordonnance provisoire** »), et, si l'assemblée le juge souhaitable, adopter avec ou sans modification une résolution spéciale (la « **Résolution relative à l'arrangement** ») visant à approuver un projet de plan d'arrangement (le « **Plan d'arrangement** ») auquel interviennent, entre autres, le FPI et sa filiale 13217396 Canada Inc., d'une part, et IRIS Acquisition II LP, entité constituée par un consortium dirigé par un membre du groupe de Gestion Canderel Inc., important promoteur et gestionnaire canadien, et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust (« **Artis** ») et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group, d'autre part, ainsi que des membres du groupe de Mach Capital Inc. et de Blackstone Real Estate Services L.L.C. qui acquièrent certains actifs du FPI, conformément à l'article 192 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (l'« **Arrangement** »). En outre, Koch Real Estate Investments, LLC et Artis fournissent des capitaux propres privilégiés pour les opérations prévues par l'Arrangement. Le texte intégral de la Résolution relative à l'arrangement est reproduit à l'Annexe B de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction jointe aux présentes (la « **Circulaire** »);
2. traiter toute autre question pouvant être dûment soumise à l'Assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas de report ou d'ajournement.

De plus amples détails sur les points à l'ordre du jour de l'Assemblée sont présentés dans la Circulaire qui accompagne le présent avis de convocation à l'assemblée extraordinaire des Porteurs de parts (l'« **avis de convocation à l'Assemblée** ») et est réputée en faire partie.

Pour respecter les mesures de santé publique prises en raison de l'incidence sans précédent de la pandémie de COVID-19 et pour limiter au maximum les risques liés à la santé et à la sécurité de nos collectivités, Porteurs de parts, employés, fiduciaires et autres parties prenantes, l'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837>, le mot de passe étant « cominar2021 » (sensible à la casse). L'Assemblée virtuelle sera accessible en ligne à compter de 10 h 30 (heure de Montréal) le 21 décembre 2021. Indépendamment du lieu où ils se trouvent, les Porteurs de parts auront une occasion égale de participer à l'Assemblée en ligne. Aucun Porteur de parts ne pourra assister en personne à l'Assemblée.

Les Porteurs de parts ont le droit de voter virtuellement ou par procuration à l'Assemblée. Chaque Part donne une voix à son porteur à l'Assemblée. Le conseil des fiduciaires du FPI a fixé au 10 novembre 2021 la date de référence servant à déterminer les Porteurs de parts habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter. Seuls les Porteurs de parts dont les noms figurent au registre du FPI à la fermeture des bureaux à cette date seront habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter.

Votre vote est important, indépendamment du nombre de Parts qui vous appartiennent. Même si vous assistez à l'Assemblée virtuelle, nous vous invitons à voter le plus rapidement possible par voie

électronique, par téléphone, par courriel, par télécopieur ou par écrit, en suivant les directives présentées dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote, selon le cas, qui accompagne le présent avis de convocation à l'Assemblée. Les procurations doivent être reçues par l'agent des transferts du FPI, Société de fiducie Computershare du Canada (l'« **Agent des transferts** »), au 100 University Avenue, 8th Floor, Toronto (Ontario) M5J 2Y1, à l'attention des Services aux investisseurs, numéro de télécopieur : 1-866-249-7775, au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report de celle-ci). Le président de l'Assemblée a toutefois le pouvoir discrétionnaire d'accepter les procurations reçues après l'expiration d'un tel délai. Il a aussi le pouvoir discrétionnaire de lever ou de proroger le délai pour déposer les procurations, sans préavis.

Si vous détenez vos Parts par l'entremise d'un courtier, d'une banque, d'une société de fiducie ou d'un autre intermédiaire (un « **Intermédiaire** ») en tant que propriétaire véritable opposé et que vous recevez un FIV de votre Intermédiaire ou de Broadridge Financial Solutions, Inc., suivez les directives fournies par votre Intermédiaire pour garantir la prise en compte de votre vote à l'Assemblée.

Les droits de vote rattachés aux Parts représentées par procuration en vertu du formulaire de procuration ci-joint seront exercés conformément aux instructions figurant dans le formulaire. **En l'absence d'instructions, ces droits de vote seront exercés POUR la Résolution relative à l'arrangement.**

Le Porteur de parts inscrit qui a transmis une procuration peut la révoquer a) en remplissant et en signant une procuration portant une date postérieure à la précédente et en la remettant à l'Agent des transferts conformément aux directives données ci-dessus ou b) en remettant un document écrit signé par lui ou par son représentant personnel autorisé par écrit (i) au bureau de l'Agent des transferts au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report de celle-ci), (ii) auprès des scrutateurs de l'Assemblée, à l'attention du président de l'Assemblée, avant le début de l'Assemblée le jour de l'Assemblée, ou, si l'Assemblée a été ajournée ou reportée, avant le début de la reprise de l'Assemblée ou (iii) de toute autre manière permise par la loi. De plus, si vous êtes un Porteur de parts inscrit, lorsque vous vous serez connecté à l'Assemblée et que vous aurez accepté les modalités et conditions, vous pourrez (sans y être obligé) révoquer toute procuration remise antérieurement en votant sur les questions soumises à l'Assemblée. Si vous assistez à l'Assemblée mais que vous n'y votez pas, la procuration que vous aurez remise antérieurement demeurera valide.

Le Porteur de parts non inscrit qui est un propriétaire véritable opposé et qui a donné ses instructions de vote à un Intermédiaire peut les révoquer en suivant les directives de cet Intermédiaire. Il se peut toutefois qu'un Intermédiaire ne puisse pas donner suite à la révocation si elle ne lui est pas transmise suffisamment tôt avant l'Assemblée ou sa reprise en cas d'ajournement ou de report.

Les Porteurs de parts inscrits et les fondés de pouvoir dûment nommés, y compris les Porteurs de parts (véritables) non inscrits qui se sont dûment nommés à titre de fondés de pouvoir et qui ont inscrit leur nomination auprès de l'Agent des transferts comme il est prévu dans la Circulaire, seront habiles à assister à l'Assemblée virtuelle, à y poser des questions et à y voter.

L'Ordonnance provisoire accorde aux Porteurs de parts inscrits le droit d'exprimer leur dissidence à l'égard de l'Arrangement et, si l'Arrangement prend effet, d'exiger le paiement de la juste valeur de leurs Parts. Le droit à la dissidence et son mode d'exercice sont expliqués dans la Circulaire à la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Droit à la dissidence des Porteurs de parts* ». L'omission de respecter rigoureusement la procédure de dissidence expliquée dans la Circulaire entraînera la perte ou l'inopérabilité du droit à la dissidence. Les personnes qui sont les propriétaires véritables de Parts inscrites au nom d'un Intermédiaire et qui souhaitent faire valoir leur dissidence doivent prendre note que

seuls les Porteurs de parts inscrits sont habiles à le faire. Par conséquent, le propriétaire véritable de Parts qui souhaite exercer ce droit à la dissidence doit prendre des dispositions pour que les Parts dont il est propriétaire véritable soient inscrites à son nom avant l'heure à laquelle l'opposition écrite à la Résolution relative à l'arrangement doit parvenir au FPI, ou encore, il doit prendre des dispositions pour que le porteur inscrit de ces Parts exerce ce droit pour le compte du Porteur de parts. Il est fortement recommandé au Porteur de parts qui souhaite faire valoir sa dissidence de consulter un conseiller juridique indépendant, car l'omission de respecter rigoureusement les dispositions de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, telles qu'elles sont modifiées par l'Ordonnance provisoire et le Plan d'arrangement, pourrait se solder par la déchéance de son droit à la dissidence.

Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide pour examiner l'Arrangement ou pour remplir et transmettre votre procuration, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com. Si vous avez des questions à propos de la remise de vos Parts dans le cadre de l'Arrangement, notamment quant à la manière de remplir la lettre d'envoi, veuillez communiquer avec Services aux investisseurs Computershare inc., qui agira comme dépositaire aux termes de l'Arrangement, au 1-800-564-6253 (pour les Porteurs de parts au Canada et aux États-Unis) ou au 1-514-982-7555 (pour les Porteurs de parts à l'extérieur du Canada et des États-Unis).

Fait à Montréal (Québec), le 19 novembre 2021.

**PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES
DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

Par : (signé) « René Tremblay »

Président du Conseil des fiduciaires

TABLE DES MATIÈRES

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS PAR LA DIRECTION	1
Introduction	1
Renseignements concernant l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement.....	1
Déclarations prospectives.....	2
Avis aux Porteurs de parts non-résidents du Canada	3
Monnaie	3
QUESTIONS ET RÉPONSES À PROPOS DE L'ASSEMBLÉE ET DE L'ARRANGEMENT	4
SOMMAIRE.....	11
L'Assemblée.....	11
Contexte de l'Arrangement	11
Recommandation du Comité spécial	11
Recommandation du Conseil des fiduciaires.....	12
Motifs de l'Arrangement	12
Convention de vote et de soutien	23
Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante	23
Étapes de l'Arrangement	24
Convention relative à l'arrangement	28
Approbation des Porteurs de parts	30
Lettre d'envoi.....	31
Approbation de l'arrangement par la Cour.....	31
Radiation de la cote et fin de qualité d'émetteur assujetti	31
Questions relatives à la législation canadienne en valeurs mobilières.....	31
Droit à la dissidence.....	33
Dépositaire et agent de sollicitation de procurations	33
Facteurs de risque	33
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ASSEMBLÉE	34
But de l'Assemblée	34
Renseignements sur l'Assemblée.....	34
Participation à l'Assemblée	34
Instructions de vote	35
Pouvoir discrétionnaire des fondés de pouvoir.....	39
Nomination des fondés de pouvoir	39
Décompte des votes	40
Questions et demandes d'aide à propos du vote	40
Sollicitation des procurations	40
Porteurs de parts habiles à voter.....	40
Droit à la dissidence des Porteurs de parts	41
L'ARRANGEMENT	43
Contexte de l'Arrangement	43
Recommandation du Comité spécial	52
Recommandation du Conseil des fiduciaires.....	52
Motifs de l'Arrangement.....	53
Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante	64
Conventions de vote et de soutien.....	77

Étapes de l'Arrangement	79
Date de prise d'effet	84
Sources du financement de l'Arrangement.....	84
Garantie limitée et garantie indirecte de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement	85
Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement.....	86
Approbation requise des Porteurs de parts	99
Questions réglementaires	99
Effets de la non-réalisation de l'Arrangement sur le FPI	103
 FACTEURS DE RISQUE	 104
Facteurs de risque liés à l'Arrangement	104
Facteurs de risque liés à l'entreprise du FPI	108
 DÉROULEMENT DE L'ARRANGEMENT	 108
Convention de dépôt.....	108
Certificats et paiement	108
Lettre d'envoi.....	110
 LA CONVENTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT	 111
Conditions relatives à la prise d'effet de l'Arrangement.....	112
Déclarations et garanties	114
Engagements	115
Résiliation de la Convention relative à l'arrangement.....	125
Date butoir.....	127
Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur.....	127
Indemnité de rupture inversée	129
Frais	130
Date de la Clôture	130
Exécution en nature	130
Modifications	131
Lois applicables.....	132
 LA CONVENTION D'ACHAT DE MACH	 132
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE FPI.....	137
Généralités	137
Description de la structure du capital.....	138
Opérations sur les Parts	138
Changements importants dans les affaires de la Société.....	139
Politique de distribution.....	139
 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACQUÉREUR, LES MEMBRES DU CONSORTIUM ET LES ACQUÉREURS D'ACTIFS DANS LE CADRE DE L'ARRANGEMENT	 140
L'Acquéreur.....	140
Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement.....	141
Les Cautions	141

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	141
AUTRES INCIDENCES FISCALES	149
INTÉRÊT DE PERSONNES INFORMÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	149
AUDITEUR	149
AUTRES RENSEIGNEMENTS ET QUESTIONS	149
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	149
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	150
APPROBATION DES FIDUCIAIRES	150
CONSENTEMENT DE FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.	151
CONSENTEMENT DE BMO NESBITT BURNS INC.	152
CONSENTEMENT DE VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.	153

ANNEXES

ANNEXE A – GLOSSAIRE	A-1
ANNEXE B – RÉOLUTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT	B-1
ANNEXE C – PLAN D'ARRANGEMENT	C-1
ANNEXE D – AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE FBN	D-1
ANNEXE E – AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE BMO	E-1
ANNEXE F – ÉVALUATION INDÉPENDANTE ET AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE DESJARDINS	F-1
ANNEXE G – ORDONNANCE PROVISOIRE	G-1
ANNEXE H – AVIS DE PRÉSENTATION DE LA DEMANDE D'ORDONNANCE DÉFINITIVE	H-1
ANNEXE I – ARTICLE 190 DE LA LCSA	I-1
ANNEXE J – MODIFICATION DU CONTRAT DE FIDUCIE	J-1



CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS PAR LA DIRECTION

Introduction

La présente Circulaire vous est transmise en lien avec la sollicitation de procurations par la direction du FPI et en son nom, lesquelles seront utilisées à l'Assemblée et à sa reprise en cas d'ajournement ou de report.

Dans la présente Circulaire, le FPI et ses Filiales sont collectivement désignés le « FPI », selon ce que le contexte exige.

Tous les termes portant la majuscule initiale 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 ou ailleurs dans la présente Circulaire. Les renseignements contenus dans la présente Circulaire sont donnés en date du 19 novembre 2021, sauf indication contraire et à l'exception des renseignements figurant dans les documents intégrés par renvoi, qui sont donnés aux dates indiquées dans ces documents. Aucune personne n'a été autorisée à donner une information ou à faire une déclaration concernant l'Arrangement et les autres questions énoncées aux présentes qui ne figure pas dans la présente Circulaire. Si une telle information est donnée ou qu'une telle déclaration est faite, il ne faut pas considérer qu'elle a été autorisée par le FPI, l'Acquéreur ou ArrangementCo, selon le cas.

La présente Circulaire ne constitue pas la sollicitation d'une offre d'acheter des titres ou la présentation d'une offre de vendre des titres, ni la sollicitation d'une procuration par quelque personne que ce soit dans un territoire où une telle sollicitation ou offre n'est pas autorisée, ou par une personne qui n'est pas autorisée à présenter une telle sollicitation ou offre dans ce territoire, ou encore à une personne à qui il est illégal de présenter une telle sollicitation ou offre.

Les renseignements contenus dans la présente Circulaire ne se veulent pas un conseil juridique, fiscal ou financier. Les Porteurs de parts sont invités à consulter leurs propres conseillers professionnels à ce sujet.

La présentation dans la présente Circulaire des dispositions de la Convention relative à l'arrangement, du Plan d'arrangement, de l'Avis quant au caractère équitable de FBN, de l'Avis quant au caractère équitable de BMO, de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins et de l'Ordonnance provisoire est un résumé de ces documents. Les Porteurs de parts sont invités à se reporter au texte intégral du Plan d'arrangement, de l'Avis quant au caractère équitable de FBN, de l'Avis quant au caractère équitable de BMO, de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins et de l'Ordonnance provisoire, reproduit respectivement aux Annexes C, D, E, F et G de la présente Circulaire. Des exemplaires de la Convention relative à l'arrangement, des Conventions d'achat d'actifs et de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital ont été déposés par le FPI sur SEDAR, sous son profil, au www.sedar.com. **Vous êtes instamment priés de lire le texte intégral de ces documents.**

Renseignements concernant l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement

Certains renseignements figurant dans la présente Circulaire qui concernent l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, notamment les

renseignements énoncés sous la rubrique « *Renseignements concernant l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement* », ont été fournis par l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, selon le cas. Même si le FPI n'est au courant d'aucun fait qui laisserait entendre que ces renseignements sont inexacts ou incomplets, ni le FPI, ni ses fiduciaires ou ses dirigeants ne sont responsables de l'exactitude ou de l'exhaustivité de ces renseignements ou de l'omission par l'Acquéreur, les Membres du consortium et les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, selon le cas, de déclarer un fait ou une information susceptible d'avoir une incidence sur l'exhaustivité ou l'exactitude de ces renseignements.

Déclarations prospectives

Certaines déclarations figurant dans la présente Circulaire peuvent constituer de l'information prospective ou des déclarations prospectives au sens de la Législation en valeurs mobilières applicable, notamment les déclarations concernant les motifs du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires au soutien de la conclusion de la Convention relative à l'arrangement, les avantages attendus de l'Arrangement, le calendrier des diverses étapes de l'Arrangement et d'autres déclarations qui ne constituent pas des faits concrets. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent mais pas uniquement à l'usage de termes de nature prospective, comme « s'attendre à », « prévoir », « estimer », « planifier », « projeter », par l'emploi du futur, du conditionnel ou de la forme négative de ces termes, de variantes de ceux-ci ou de termes semblables.

Même si le FPI estime que les déclarations prospectives figurant dans la présente Circulaire sont fondées sur de l'information et des hypothèses à jour, raisonnables et complètes, la nature de ces déclarations les expose à des facteurs en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes et projets de la direction exposés dans ces déclarations prospectives, notamment les facteurs suivants, dont beaucoup sont indépendants de la volonté du FPI et dont les effets sont difficiles à prévoir : a) la possibilité que l'Arrangement ne soit pas mené à terme selon les modalités et les conditions ou dans les délais actuellement envisagés, ou qu'il ne soit pas mené à terme du tout, faute d'obtenir en temps opportun ou autrement l'approbation requise des Porteurs de parts ou les approbations des autorités de réglementation et du tribunal ou faute de satisfaire aux autres conditions nécessaires à sa clôture ou pour d'autres raisons; b) les risques liés aux questions fiscales, y compris en ce qui concerne le montant de revenu ordinaire devant être distribué par le FPI; c) la possibilité que l'annonce ou la réalisation de l'Arrangement modifie les relations du FPI avec ses partenaires commerciaux ou entraîne des réactions défavorables de leur part; d) le risque que le FPI ne puisse plus conserver des personnes clés à son service ou attirer de telles personnes pendant la période transitoire; e) la possibilité que naissent des litiges relatifs à l'Arrangement; f) les risques de crédit, de marché, de change, d'exploitation, de liquidité et de financement en général et liés à l'Arrangement en particulier, notamment l'évolution de la conjoncture économique, des taux d'intérêt et des taux d'imposition; g) les risques et incertitudes de nature commerciale, opérationnelle et financière soulevés par la pandémie de COVID-19; et h) les autres risques inhérents aux activités exercées par le FPI et/ou d'autres facteurs indépendants de la volonté du FPI susceptibles d'avoir un Effet défavorable important sur celui-ci ou sur sa capacité à mener l'Arrangement à terme. La non-obtention des approbations requises des Porteurs de parts, des autorités de réglementation et du tribunal, ou l'omission des parties de satisfaire par ailleurs aux conditions de réalisation de l'Arrangement ou de réaliser l'Arrangement, pourrait entraîner l'échec de l'Arrangement ou la réalisation de l'Arrangement selon des modalités différentes de celles qui étaient proposées. De plus, si l'Arrangement n'est pas réalisé et que le FPI poursuit son existence en tant qu'entité indépendante, il se pourrait que l'annonce de l'Arrangement et l'affectation par le FPI de ressources importantes à sa réalisation aient une incidence sur les relations commerciales et stratégiques du FPI, y compris avec des employés, des locataires, des fournisseurs et des partenaires, futurs ou éventuels, sur ses résultats d'exploitation et sur ses activités en général, et qu'elles aient un Effet défavorable important sur les activités et la situation financière actuelle ou future du FPI et sur ses perspectives. Si un ou plusieurs de ces risques et incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sous-jacentes à l'information prospective devaient se révéler inexacts, les résultats réels

pourraient être radicalement différents de ceux dont il est indiqué aux présentes qu'ils sont attendus, prévus, estimés ou projetés.

Le FPI souligne que la liste des facteurs et des hypothèses d'importance énoncés ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres facteurs pourraient nuire à ses résultats. Pour de plus amples renseignements sur les risques, incertitudes et hypothèses en conséquence desquels les résultats réels du FPI pourraient différer des attentes actuelles, veuillez consulter la rubrique « *Facteurs de risque* » dans la présente Circulaire, la rubrique « *Facteurs de risque* » dans la notice annuelle et les autres documents publiés par le FPI sur SEDAR, au www.sedar.com.

Les déclarations prospectives contenues dans la présente Circulaire représentent les attentes du FPI en date de la présente Circulaire, de sorte qu'elles sont susceptibles de changer après cette date. Sous réserve des obligations imposées par la Législation en valeurs mobilières applicable, le FPI n'assume aucune obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations prospectives contenues dans la présente Circulaire, par suite d'une nouvelle information, d'un fait nouveau ou pour toute autre raison. Le lecteur est avisé de ne pas se fier sans réserve aux déclarations prospectives.

Avis aux Porteurs de parts non-résidents du Canada

Le FPI est une fiducie établie sous le régime des Lois de la province de Québec et est régi par celles-ci. La sollicitation de procurations et les opérations envisagées dans la présente Circulaire visent les titres d'un émetteur canadien et sont effectuées conformément à la Législation canadienne en valeurs mobilières. La présente Circulaire a été établie conformément aux obligations d'information prévues par la Législation canadienne en valeurs mobilières. Les Porteurs de parts doivent bien comprendre que ces obligations peuvent différer de celles qui sont prévues par la Législation d'autres territoires.

La sanction d'une responsabilité civile prévue par la Législation en valeurs mobilières d'un territoire à l'extérieur du Canada peut être entravée du fait (i) que le FPI est une fiducie établie sous le régime des Lois de la province de Québec et est régie par celles-ci, (ii) que ses fiduciaires et ses membres de la haute direction sont résidents du Canada et (iii) que les Actifs du FPI et les actifs des fiduciaires et des membres de la haute direction sont situés au Canada. Vous pourriez être incapable de poursuivre le FPI ou ses fiduciaires et membres de la haute direction devant un tribunal canadien pour violation de la Législation en valeurs mobilières étrangère. Il pourrait s'avérer difficile d'obliger le FPI à se soumettre à un jugement rendu par un tribunal à l'extérieur du Canada.

LA PRÉSENTE OPÉRATION N'A PAS ÉTÉ APPROUVÉE OU DÉSA approuvée PAR UNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES. AUCUNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES NE S'EST PRONONCÉE SUR LE CARACTÈRE ÉQUITABLE OU LE BIEN-FONDÉ DE LA PRÉSENTE OPÉRATION NI SUR L'EXACTITUDE OU LA PERTINENCE DES RENSEIGNEMENTS CONTENUS DANS LA PRÉSENTE CIRCULAIRE. TOUTE DÉCLARATION À L'EFFET CONTRAIRE CONSTITUE UNE INFRACTION.

Les Porteurs de parts qui sont des contribuables de territoires étrangers sont avisés que l'Arrangement décrit dans la présente Circulaire peut avoir des conséquences fiscales au Canada et dans ces territoires étrangers. Les conséquences pour ces Porteurs de parts ne sont pas décrites dans la présente Circulaire. Il est conseillé aux Porteurs de parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour connaître les conséquences fiscales que l'opération prévue par la présente Circulaire peut avoir sur eux.

Monnaie

Dans la présente Circulaire, toutes les sommes d'argent sont exprimées en dollars canadiens, sauf indication contraire.

QUESTIONS ET RÉPONSES À PROPOS DE L'ASSEMBLÉE ET DE L'ARRANGEMENT

Voici quelques questions qu'il se pourrait que vous vous posiez, en tant que Porteur de parts, à propos de l'Assemblée ainsi que les réponses à ces questions. Ces questions et réponses ne présentent pas tous les renseignements concernant l'Assemblée ou les points qui y seront considérés. Elles sont présentées entièrement sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans la présente Circulaire, les annexes, le formulaire de procuration et la Lettre d'envoi, qui sont tous importants et que vous devez étudier soigneusement. Nous vous invitons à lire entièrement la présente Circulaire avant de prendre une décision à propos de vos Parts. Tous les termes portant la majuscule initiale qui sont utilisés ci-après ou ailleurs 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.

Q. Pourquoi ai-je reçu cette trousse d'information?

R. Le 24 octobre 2021, le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur ont conclu la Convention relative à l'arrangement, aux termes de laquelle l'Acquéreur a, entre autres, convenu d'acquiescer toutes les Parts émises et en circulation conformément au Plan d'arrangement. L'Arrangement est subordonné, notamment, à l'obtention de l'approbation requise des Porteurs de parts. En tant que Porteur de parts à la fermeture des bureaux le 10 novembre 2021, vous êtes habile à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter. La direction du FPI sollicite votre procuration, ou votre vote, et vous transmet à cette fin la présente Circulaire.

Q. Qu'arrivera-t-il au FPI si l'Arrangement est mené à terme?

R. Si l'Arrangement est mené à terme, l'Acquéreur fera l'acquisition de toutes les Parts émises et en circulation moyennant une somme en espèces de 11,75 \$ par Part, sauf les Parts de roulement détenues par les Porteurs de parts de roulement et les Parts détenues par les Porteurs de parts dissidents. En outre, aux termes de l'Arrangement, les droits relatifs à chaque Option en circulation seraient réputés inconditionnellement et entièrement acquis et les Options pourraient être exercées ainsi que remises et cédées au FPI en échange du Paiement des options en espèces; chaque Part différée en circulation serait annulée en échange du Paiement des parts différées en espèces; les droits relatifs à chaque Part incessible en circulation seraient réputés inconditionnellement et entièrement acquis et les Parts incessibles seraient annulées en échange du Paiement des parts incessibles en espèces; et les droits relatifs à toutes les Parts attribuées en fonction de la performance seraient réputés inconditionnellement et entièrement acquis et les Parts attribuées en fonction de la performance seraient annulées en échange du Paiement des parts attribuées en fonction de la performance en espèces. Pour plus de renseignements, voir les rubriques « *L'Arrangement* » et « *La Convention relative à l'arrangement* ».

Il est prévu que les Parts, qui sont actuellement inscrites à la cote de la TSX, seront radiées de celle-ci après la réalisation de l'Arrangement. L'Acquéreur prévoit également demander que le FPI ne soit plus un émetteur assujéti dans tous les territoires au Canada où il est un émetteur assujéti. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Radiation de la cote et qualité d'émetteur assujéti* ».

Q. Existe-t-il un résumé des principales dispositions des ententes concernant l'Arrangement?

R. Oui. La présente Circulaire contient un résumé de la Convention relative à l'arrangement et des modalités du Plan d'arrangement. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement* ».

Q. Le Conseil des fiduciaires appuie-t-il l'Arrangement?

R. Oui. Le Conseil des fiduciaires, suivant la recommandation unanime du Comité spécial et après avoir obtenu des conseils juridiques et financiers externes, a conclu à l'unanimité (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les

Porteurs de parts autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, et recommande aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'Arrangement.

Le Conseil des fiduciaires a mis sur pied le Comité spécial indépendant qu'il a chargé d'examiner et d'évaluer les Alternatives stratégiques dont dispose le FPI ainsi que des questions connexes. Le Comité spécial est présidé par M. Luc Bachand et comprend également M. Mitchell Cohen, M^{me} Karen Laflamme et M. René Tremblay, tous indépendants du FPI selon la Législation en valeurs mobilières applicable.

Pour en arriver à leur recommandation, le Conseil des fiduciaires et le Comité spécial ont soigneusement examiné un certain nombre d'alternatives, y compris celles dont il est fait état dans la présente Circulaire, et ils considèrent que la Contrepartie en espèces est une option intéressante pour les Porteurs de parts compte tenu de la prime, de la liquidité, des perspectives commerciales actuelles et de la conjoncture économique.

Le Conseil des fiduciaires a reçu de FBN et de BMO, chacune agissant à titre de conseiller financier du FPI, des avis distincts selon lesquels, à la date de ces avis, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limitations et des réserves qui y sont énoncées, la Contrepartie de 11,75 \$ par Part est équitable, du point de vue financier, pour les Porteurs de parts autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. En outre, Desjardins a présenté au Conseil des fiduciaires et au Comité spécial une évaluation indépendante selon laquelle, à la date de cette évaluation, la juste valeur marchande des Parts s'établissait dans une fourchette de 11,00 \$ à 12,50 \$ par Part. Desjardins a également fourni au Conseil des fiduciaires et au Comité spécial un avis selon lequel, à la date de cet avis, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limitations et des réserves qui y sont énoncées, la Contrepartie de 11,75 \$ par Part est équitable, du point de vue financier, pour les Porteurs de parts autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. Ces avis quant au caractère équitable et cette évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable sont reproduits aux Annexes D, E et F de la présente Circulaire.

À la suite d'un processus exhaustif d'examen, d'évaluation et de négociation, le Comité spécial est arrivé à la conclusion unanime que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement et a recommandé à l'unanimité que le Conseil des fiduciaires approuve l'Arrangement et recommande aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'arrangement.

Voir les rubriques « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* », « *L'Arrangement – Recommandation du Comité spécial* » et « *L'Arrangement – Recommandation du Conseil des fiduciaires* ».

Q. Comment la Contrepartie offerte pour les Parts aux termes de l'Arrangement se compare-t-elle au cours des Parts avant l'annonce de l'Arrangement?

R. La Contrepartie représente une prime de 16,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par Part pour la période close le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce de l'Arrangement, et une prime de 63,2 % par rapport au cours de clôture des Parts à la TSX qui s'établissait à 7,20 \$ le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce, par le FPI, de son Processus d'examen stratégique.

Q. Est-ce que le FPI a étudié des alternatives à l'Arrangement?

R. Oui. Comme il est indiqué ci-dessus et aux rubriques « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* » et « *L'Arrangement – Motifs de l'Arrangement* », le Conseil des fiduciaires et le Comité spécial ont soigneusement étudié diverses Alternatives stratégiques à l'Arrangement.

De plus, la Convention relative à l'arrangement contient une clause qui autorise le FPI à engager des discussions et des négociations ou à participer à des discussions et à des négociations concernant des propositions d'acquisition supérieures potentielles qu'il n'a pas initialement sollicitées mais qu'il recevrait avant que les Porteurs de parts approuvent la Résolution relative à l'arrangement. L'Acquéreur a le droit de présenter une proposition équivalente à toute proposition d'acquisition supérieure, sous réserve des modalités et des conditions énoncées dans la Convention relative à l'arrangement.

Q. Qui a accepté d'appuyer l'Arrangement?

R. Mach Capital, qui représente au total environ 5,2 % des Parts émises et en circulation, a conclu la Convention de vote et de soutien de Mach Capital aux termes de laquelle elle a convenu d'exercer les droits de vote rattachés à ses Parts en faveur de l'Arrangement. Les Membres du consortium, qui détiennent au total environ 10,2 % des Parts ou exercent un contrôle sur ce nombre de Parts, voteront en faveur de l'Arrangement. En outre, tous les membres du Conseil des fiduciaires et les membres de la Haute direction, qui détiennent au total environ 0,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Arrangement. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Convention de vote et de soutien* ».

Q. Quand l'Arrangement prendra-t-il effet?

R. Si les Porteurs de parts approuvent la Résolution relative à l'arrangement, à condition que l'approbation de la Cour soit obtenue et que toutes les autres conditions préalables à l'Arrangement aient été satisfaites ou aient fait l'objet d'une renonciation, on s'attend à ce que l'Arrangement soit mené à terme au premier trimestre de 2022.

Q. Que vais-je recevoir en échange de mes Parts aux termes de l'Arrangement?

R. Si l'Arrangement est mené à terme, chaque Porteur de parts (autre que les Porteurs de parts de roulement ou les Nouveaux Porteurs de parts souscripteurs, selon le cas, à l'égard des Parts de roulement et que les Porteurs de parts dissidents) recevra 11,75 \$ par Part en espèces vers la Date de prise d'effet, à la condition que le Porteur de parts, s'il est un Porteur de parts inscrit, ait remis au Dépositaire une Lettre d'envoi dûment remplie et signée ou, s'il est un Porteur de parts véritable, que son Intermédiaire ait rempli les documents d'envoi nécessaires.

Q. Qui est habile à voter sur la Résolution relative à l'arrangement à l'Assemblée et comment les voix seront-elles comptées?

R. Seuls les Porteurs de parts inscrits au registre des Porteurs de parts à la fermeture des bureaux à la Date de référence ou leurs fondés de pouvoir dûment nommés seront habiles à assister à l'Assemblée et à voter sur la Résolution relative à l'arrangement. Chaque Part conférant droit de vote à l'Assemblée habilitera son porteur à la Date de référence à exprimer une voix à l'Assemblée à l'égard de la Résolution relative à l'arrangement. Les voix seront comptées par Société de fiducie Computershare du Canada, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres du FPI. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Approbation requise des Porteurs de parts* ».

Q. Qu'arrivera-t-il si j'acquiers mes Parts après la Date de référence?

R. Seuls les Porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la Date de référence sont habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée, à y assister, à y participer et à y voter.

Q. Quelles approbations doivent être données par les Porteurs de parts à l'Assemblée?

R. Pour prendre effet, la Résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par au moins les deux tiers des voix exprimées à l'Assemblée par les Porteurs de parts présents virtuellement ou

représentés par procuration et habiles à voter à l'Assemblée. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Approbation requise des Porteurs de parts* ».

Q. Où et quand aura lieu l'Assemblée?

R. L'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837>, le mot de passe étant « cominar2021 » (sensible à la casse), le 21 décembre 2021 à 11 h (heure de Montréal). La tenue de l'Assemblée sous cette forme est conforme à la Législation en valeurs mobilières applicable et respecte les mesures de protection de la santé publique rendues nécessaires par la pandémie de COVID-19 en vue de limiter au maximum les risques liés à la santé et à la sécurité des collectivités, des Porteurs de parts, des employés, des fiduciaires et des autres parties prenantes du FPI.

Q. Quel est le quorum à l'Assemblée?

R. À toutes les fins prévues par la présente Circulaire, le quorum à l'Assemblée sera formé si au moins deux personnes physiques qui sont chacune un Porteur de parts ou un fondé de pouvoir représentant un Porteur de parts détenant ou représentant par procuration ensemble au moins 25 % du nombre total de Parts en circulation sont présentes virtuellement à l'Assemblée ou représentées par procuration.

Q. Les Porteurs de parts ont-ils un Droit à la dissidence?

R. Seuls les Porteurs de parts inscrits ont un Droit à la dissidence à l'égard de la Résolution relative à l'arrangement s'ils respectent la procédure indiquée dans la LCSA, telle que modifiée par l'Ordonnance provisoire, l'Ordonnance définitive et le Plan d'arrangement. Si vous êtes un Porteur de parts inscrit et souhaitez exercer votre Droit à la dissidence, vous devez étudier soigneusement la procédure résumée dans la présente Circulaire ainsi que l'Ordonnance provisoire, l'article 190 de la LCSA et le Plan d'arrangement, qui sont reproduits aux Annexes G, I et C de la présente Circulaire, respectivement, et consulter un avocat. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Droit à la dissidence des Porteurs de parts* ».

Q. Quelles autres conditions doivent être satisfaites pour que l'Arrangement soit mené à terme?

R. En plus de l'approbation des Porteurs de parts à l'Assemblée de la manière exposée ci-dessus, l'Arrangement est conditionnel, entre autres choses, à l'obtention de l'Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence, de l'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence, de l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence et de l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada, ainsi qu'à la délivrance de l'Ordonnance définitive par la Cour, le tout conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Conditions relatives à la prise d'effet de l'Arrangement* ».

Q. Qu'arrivera-t-il si la Résolution relative à l'arrangement n'est pas adoptée ou si l'Arrangement n'est pas mené à terme pour une raison ou une autre?

R. Si la Résolution relative à l'arrangement n'est pas adoptée ou si l'Arrangement n'est pas mené à terme pour une raison ou une autre, la Convention relative à l'arrangement peut être résiliée. Le cas échéant, le FPI demeurera un émetteur assujéti dans le cours normal des activités et continuera à faire face aux restrictions et aux risques auxquels il est actuellement exposé en ce qui concerne ses affaires, son entreprise et ses activités ainsi que ses perspectives. À noter que l'échec de l'Arrangement pourrait nuire au cours des Parts et au FPI. Voir la rubrique « *Facteurs de risque* ».

Q. Que dois-je faire dès maintenant pour pouvoir voter à l'Assemblée?

R. Vous devez lire et étudier soigneusement l'information contenue dans la présente Circulaire. Si vous êtes un Porteur de parts inscrit ou un Propriétaire véritable non opposé et que vous votez par procuration, l'Agent des transferts, Société de fiducie Computershare du Canada, doit recevoir votre procuration ou votre FIV signé par la poste dans l'enveloppe fournie, au 100 University Avenue, 8th Floor, Toronto (Ontario) M5J 2Y1, à l'attention des Services aux investisseurs, ou par télécopieur au 1-866-249-7775, au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report). L'omission de remplir ou de déposer correctement une procuration peut entraîner son invalidité.

Le président de l'Assemblée a le pouvoir discrétionnaire de lever ou de prolonger le délai pour déposer les procurations, sans préavis.

Si vous êtes un Porteur de parts véritable qui est un Propriétaire véritable opposé dont les Parts sont détenues au nom d'un Intermédiaire comme un courtier, une banque, une société de fiducie, un fiduciaire, une chambre de compensation (comme la CDS) ou un autre prête-nom, vous devez suivre les instructions fournies par cet Intermédiaire ou par Broadridge, au nom de votre Intermédiaire, qui vous fournira un FIV à remplir pour exercer vos droits de vote conformément aux instructions qui y sont indiquées afin que votre vote soit pris en compte à l'Assemblée. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Instructions de vote* ».

Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide pour étudier l'Arrangement ou pour remplir et transmettre votre procuration, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Q. Si mes Parts sont détenues par mon courtier, est-ce qu'il peut voter pour moi?

R. Si vous êtes un Propriétaire véritable non opposé, Computershare vous remettra un FIV aux fins de vote. Si vous êtes un Propriétaire véritable opposé, un courtier ou un autre Intermédiaire exercera les droits de vote rattachés à vos Parts uniquement si vous lui donnez directement des instructions en ce sens. Sans instructions de votre part, les droits de vote rattachés à vos Parts ne peuvent pas être exercés. La plupart des Intermédiaires délèguent à Broadridge la responsabilité d'obtenir les instructions des clients. Broadridge transmettra vos instructions à l'Agent des transferts. Broadridge envoie habituellement par la poste un FIV numérisable plutôt qu'un formulaire de procuration aux Porteurs de parts véritables qui sont des Propriétaires véritables opposés et fournit les instructions nécessaires concernant l'exercice des droits de vote rattachés aux Parts devant être représentées à l'Assemblée. Les Porteurs de parts véritables qui sont des Propriétaires véritables opposés doivent remplir le FIV en suivant les indications figurant sur le formulaire. À moins que votre courtier ou un autre Intermédiaire ne vous donne sa propre procuration ou son propre FIV ou un autre moyen de lui indiquer la manière dont vous souhaitez voter à l'Assemblée, vous devrez remplir le FIV qui vous a été fourni. Vous ne pourrez pas voter en personne à l'Assemblée. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Instructions de vote – Porteurs de parts véritables* ».

Q. Devrais-je envoyer ma procuration maintenant?

R. Oui. Pour que votre vote soit pris en compte à l'Assemblée, vous devriez remplir et transmettre la procuration ci-jointe, ou le FIV applicable, ou, le cas échéant, donner vos instructions de vote à votre courtier ou autre Intermédiaire aussitôt que possible. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée* ».

Q. Est-ce que je peux révoquer ma procuration après l'avoir transmise?

R. Oui. Le Porteur de parts inscrit qui a transmis une procuration peut la révoquer a) en remplissant et en signant une procuration portant une date postérieure à la précédente et en la déposant auprès de l'Agent des transferts conformément aux instructions données ci-dessus, ou b) en déposant un document écrit signé par lui ou par son représentant personnel autorisé par écrit (i) au bureau de l'Agent des transferts au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report), (ii) auprès des scrutateurs de l'Assemblée, adressé au président de l'Assemblée, avant l'ouverture de celle-ci le jour de l'Assemblée, ou avant l'ouverture de l'Assemblée de reprise en cas d'ajournement ou de report, ou (iii) de toute autre manière permise par la Législation. En outre, si vous êtes un Porteur de parts inscrit, lorsque vous vous serez connecté à l'Assemblée et aurez accepté les modalités et conditions, vous pourrez (sans y être obligé) révoquer toute procuration transmise antérieurement en votant sur les questions soumises à l'Assemblée. Si vous assistez à l'Assemblée mais ne votez pas, votre procuration transmise antérieurement demeurera valide.

Le Porteur de parts véritable qui est également un Propriétaire véritable opposé qui a donné ses instructions de vote à un Intermédiaire peut les révoquer en suivant les directives de cet Intermédiaire ou de Broadridge. Il se peut toutefois qu'un Intermédiaire ou Broadridge ne puisse pas donner suite à la révocation si elle ne lui est pas transmise suffisamment tôt avant l'Assemblée ou toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report.

Q. Qu'arrive-t-il si les points à l'ordre du jour de l'Assemblée sont modifiés, ou si une autre question est soumise à l'Assemblée?

R. Le formulaire de procuration ci-joint confère un pouvoir discrétionnaire au fondé de pouvoir qui y est nommé en cas de modification des points à l'ordre du jour indiqués dans l'avis de convocation à l'Assemblée ou si d'autres questions sont dûment soumises à l'Assemblée. Le fondé de pouvoir nommé dans votre procuration signée en bonne et due forme votera sur ces questions selon son bon jugement. À la date de la présente Circulaire, la direction du FPI n'a connaissance d'aucune modification des points à l'ordre du jour de l'Assemblée ni d'aucune autre question qui serait présentée à l'Assemblée.

Q. Quelles sont les incidences fiscales canadiennes de l'Arrangement pour les Porteurs de parts?

R. Un résumé de certaines incidences fiscales fédérales canadiennes importantes de l'Arrangement est présenté sous la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ». Ce résumé ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à un Porteur de parts particulier. Les questions fiscales sont complexes. Les incidences fiscales de l'Arrangement dans votre cas dépendront de votre situation particulière. Étant donné les différences de situation entre les Porteurs de parts, vous devez consulter votre propre conseiller en fiscalité pour connaître les incidences particulières de l'Arrangement dans votre cas.

Q. Quels sont les risques pour les Porteurs de parts que la clôture des opérations entre les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement et l'Acquéreur n'ait pas lieu dans un délai satisfaisant?

R. Les obligations incombant à l'Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement ne sont pas assujetties à des conditions de financement, y compris dans le cas où la clôture des opérations entre les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement et l'Acquéreur n'a pas lieu. Si le FPI résiliait la Convention relative à l'arrangement dans le cas où toutes les conditions réciproques ainsi que les conditions en faveur du FPI et d'ArrangementCo sont et continuent d'être satisfaites ou ont fait l'objet d'une renonciation au moment où la Clôture aurait dû avoir lieu conformément à la Convention relative à l'arrangement; le FPI a irrévocablement confirmé par écrit à l'Acquéreur qu'il est prêt et disposé à réaliser

l'Arrangement et qu'il en a la capacité; et l'Acquéreur ne fournit pas, ou ne fait pas en sorte que soient fournis, des fonds suffisants pour réaliser les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement, l'Acquéreur serait tenu de verser au FPI l'Indemnité de rupture inversée de 110 millions de dollars (soit environ 5 % de la valeur des capitaux propres du FPI, avant dilution). L'obligation de l'Acquéreur de payer l'Indemnité de rupture inversée a été garantie inconditionnellement et irrévocablement par des entités solvables.

Q. Comment les conflits d'intérêts réels ou éventuels entre les fiduciaires ont-ils été gérés?

R. Le Comité spécial est entièrement composé de fiduciaires indépendants et a reçu les conseils de Fasken, ses conseillers juridiques indépendants. Il a demandé à Desjardins de fournir une évaluation indépendante de la juste valeur marchande des Parts et un avis quant au caractère équitable portant sur la Contrepartie payable aux Porteurs de parts. En outre, chacun des Fiduciaires non participants a été promptement exclu de la réception de toute information ou de la participation à toute délibération concernant le Processus d'examen stratégique (y compris l'Arrangement) dès qu'il a informé le FPI de ses intérêts, ou de ses intérêts potentiels, dans l'Arrangement.

Q. Qui peut répondre à mes questions?

R. Les Porteurs de parts qui ont des questions supplémentaires à propos de l'Arrangement ou de l'Assemblée, notamment en ce qui concerne les procédures de remise des Parts ou de vote par procuration, sont invités à communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

La présente Circulaire et les documents relatifs à l'Assemblée sont aussi affichés sur le site Web du FPI au www.cominar.com et sous le profil du FPI sur SEDAR au www.sedar.com.

* * *

SOMMAIRE

Le texte qui suit est un sommaire de certains renseignements présentés dans la présente Circulaire, y compris ses annexes. Le présent sommaire ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des renseignements détaillés présentés ailleurs dans la présente Circulaire, y compris ses annexes. Certains termes portant la majuscule initiale utilisés dans le présent sommaire sont définis dans le Glossaire reproduit à l'annexe A des présentes. Les Porteurs de parts sont priés de lire attentivement le texte intégral de la présente Circulaire et de ses annexes.

L'Assemblée

Date de l'Assemblée et Date de référence

L'Assemblée se tiendra à 11 h (heure de Montréal) le 21 décembre 2021 aux fins énoncées dans l'avis de convocation à l'Assemblée ci-joint. Pour respecter les mesures de santé publique prises en raison de l'incidence sans précédent de la pandémie de COVID-19 et pour limiter au maximum les risques liés à la santé et à la sécurité de nos collectivités, Porteurs de parts, employés, fiduciaires et autres parties prenantes, l'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837>, le mot de passe étant « cominar2021 » (sensible à la casse). L'Assemblée virtuelle sera accessible en ligne à compter de 10 h 30 (heure de Montréal) le 21 décembre 2021. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée* ». Le Conseil des fiduciaires a fixé au 10 novembre 2021 la date de référence servant à déterminer les Porteurs de parts habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter.

La Résolution relative à l'arrangement

À l'Assemblée, les Porteurs de parts seront invités à examiner et, s'ils le jugent souhaitable, à adopter la Résolution relative à l'arrangement, qui est reproduite à l'annexe B de la présente Circulaire. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Approbation requise des Porteurs de parts* » pour obtenir des renseignements sur les approbations nécessaires pour donner effet à l'Arrangement.

Exercice des droits de vote à l'Assemblée

La présente Circulaire est envoyée à tous les Porteurs de parts. Seuls les Porteurs de parts inscrits ou les personnes qu'ils désignent à titre de fondés de pouvoir sont autorisés à voter à l'Assemblée. Les Porteurs de parts véritables doivent suivre les instructions indiquées sur les formulaires qu'ils ont reçus de Computershare, de Broadridge ou de leurs Intermédiaires afin que les droits de vote rattachés à leurs Parts puissent être exercés. Aucun autre Porteur de parts du FPI n'a le droit de voter à l'Assemblée. Voir la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée* ».

Contexte de l'Arrangement

Voir la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* » pour obtenir la description du contexte de l'Arrangement.

Recommandation du Comité spécial

Le Comité spécial, après avoir tenu compte des questions qu'il a estimées pertinentes et après avoir obtenu l'avis de ses conseillers financiers et juridiques externes, a établi à l'unanimité que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts, autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, et a recommandé à l'unanimité au Conseil des fiduciaires d'approuver l'Arrangement et de recommander aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'arrangement.

Pour en arriver à sa recommandation au Conseil des fiduciaires, le Comité spécial a évalué un certain nombre de facteurs, y compris, sans limitation, ceux qui sont décrits à la rubrique « *L'Arrangement – Motifs de l'Arrangement* ». Le Comité spécial a fondé sa recommandation sur l'ensemble des renseignements qui lui ont été présentés et qu'il a examinés à la lumière des connaissances de ses membres sur l'entreprise, la situation financière et les perspectives du FPI, et après avoir tenu compte des conseils de ses conseillers financiers et juridiques et de ceux du FPI ainsi que des conseils et des commentaires de la direction du FPI.

Recommandation du Conseil des fiduciaires

Après avoir examiné attentivement et pris en compte, entre autres, la recommandation du Comité spécial et après avoir obtenu les conseils de conseillers juridiques et financiers externes, le Conseil des fiduciaires a conclu à l'unanimité (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts, autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. Par conséquent, le Conseil des fiduciaires recommande à l'unanimité (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'arrangement.

Pour en arriver à sa recommandation, le Conseil des fiduciaires a évalué un certain nombre de facteurs, y compris, sans limitation, la recommandation du Comité spécial et les facteurs décrits à la rubrique « *L'Arrangement – Motifs de l'Arrangement* » ci-après. Le Conseil des fiduciaires a fondé sa recommandation sur l'ensemble des renseignements qui lui ont été présentés et qu'il a examinés à la lumière des connaissances de ses membres sur l'entreprise, la situation financière et les perspectives du FPI, et après avoir tenu compte des conseils des conseillers financiers et juridiques du FPI ainsi que des conseils et des commentaires de la direction du FPI.

Motifs de l'Arrangement

Le résumé qui suit des renseignements et des facteurs examinés par le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ne se veut pas exhaustif. Il résume les renseignements et les facteurs importants pris en compte dans l'approbation de l'Arrangement. Étant donné la diversité des facteurs et la quantité de renseignements pris en compte à l'égard de l'Arrangement, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires n'ont pas jugé possible de quantifier chaque facteur particulier qu'ils ont examiné pour parvenir à leurs conclusions et à leurs recommandations et ne l'ont pas fait, ni n'ont tenté autrement de leur attribuer une pondération relative. Les membres individuels du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires pourraient avoir attribué des pondérations différentes à différents facteurs.

- **Aboutissement d'un Processus d'examen stratégique approfondi :** L'Arrangement est l'aboutissement d'un Processus d'examen stratégique exhaustif et approfondi annoncé publiquement le 15 septembre 2020 et poursuivi avec diligence sur une période de plus de 13 mois. Le Processus d'examen stratégique visait à repérer, à examiner et à évaluer un vaste ensemble d'Alternatives stratégiques devant permettre d'accroître la valeur pour les Porteurs de parts, compte tenu des perspectives opérationnelles et commerciales du FPI dans ses diverses catégories d'actifs ainsi que de ses importants besoins en matière de dépenses d'investissement, de sa souplesse financière limitée et de l'important risque de refinancement.
- **Examen détaillé des Alternatives stratégiques :** Dans le cadre du Processus d'examen stratégique, le Comité spécial, avec le concours de ses conseillers financiers et juridiques, a repéré, examiné, évalué et comparé un ensemble complet d'Alternatives stratégiques, notamment :
 - le maintien du statu quo grâce à l'exécution du plan d'affaires à long terme du FPI, qui a été mis à jour périodiquement tout au long du processus;

- l'amélioration du statu quo grâce à des alternatives qui permettraient au FPI de se désendetter, d'accroître sa souplesse financière et de redéployer ses capitaux, notamment en cristallisant la valeur de certains actifs ou portefeuilles;
- la modification significative du profil d'affaires du FPI au moyen d'alternatives touchant davantage sa structure et faisant ressortir la valeur des principales catégories d'actifs du FPI, notamment par le biais de désinvestissements importants, de coentreprises ou de scissions;
- une vente en bloc éventuelle du FPI, alternative qui a été évaluée parallèlement à l'examen et à l'analyse des Alternatives stratégiques mentionnées ci-dessus dans le cadre d'un processus à double voie.

Ces Alternatives stratégiques ont été examinées, analysées et comparées les unes aux autres sur la base de la valeur potentielle qu'elles pourraient engendrer pour les Porteurs de parts, en tenant compte des avantages et des risques qui leur sont associés ainsi que de plusieurs variables qui comprenaient, entre autres, les éléments suivants : (i) l'incidence sur le BEN et les FPEA; (ii) la structure du capital pro forma (niveau d'endettement, liquidités et souplesse financière disponibles pour déployer les capitaux nécessaires au maintien, au repositionnement et à la poursuite du développement des actifs); (iii) l'incidence sur les distributions et les paramètres de paiement; (iv) les risques d'exécution; (v) les incidences fiscales, telles qu'elles ont été fournies par les conseillers fiscaux et la direction du FPI; (vi) les autres coûts de fuite liés à l'opération; (vii) les incidences pro forma sur le cours des actions pour RemainCo et NewCo à la lumière de la composition de l'actif issu de l'opération et, le cas échéant, la viabilité autonome de toute entité cotée en bourse créée à la suite d'une scission.

En outre, bien que le Comité spécial ait examiné un large éventail d'Alternatives stratégiques, divers facteurs majeurs liés aux limitations importantes du FPI ont eu une incidence sur le champ des alternatives potentielles qui s'offraient au FPI. Ces facteurs comprenaient, sans limitation : (i) le fort taux d'endettement du FPI, qui est actuellement l'un des plus élevés parmi les fonds de placement immobilier canadiens de taille similaire; (ii) les limites imposées par les clauses restrictives de ses instruments d'emprunt en cours; (iii) les dettes importantes du FPI arrivant prochainement à échéance et les risques majeurs liés à leur refinancement, en raison notamment de la disponibilité limitée d'actifs hypothécables dans le cadre de sa structure financière et compte tenu des clauses restrictives actuelles et de l'obligation de transformer ses facilités bancaires en une facilité garantie de moindre envergure; (iv) la souplesse financière limitée qui, ajoutée au niveau d'endettement du FPI et aux échéances prochaines de la dette, pourrait entraîner une dilution pour les Porteurs de parts découlant d'émissions potentielles de titres de capitaux propres destinées à stabiliser la situation financière du FPI; et (v) la nature de « fonds de placement immobilier diversifié » du FPI résultant de son exposition équilibrée à trois catégories d'actifs distinctes, ce qui restreint sa capacité à appliquer efficacement une stratégie visant à faire ressortir la valeur de ses catégories d'actifs individuelles. Ces facteurs, ajoutés à diverses autres variables mentionnées précédemment, ont réduit le champ des Alternatives stratégiques potentielles ouvertes au FPI.

- **Processus robuste à double voie** : Parallèlement à l'examen des Alternatives stratégiques, les Conseillers financiers ont mené un processus élaboré dans le cadre duquel ils ont approché 33 parties (soit 25 investisseurs financiers potentiels et huit (8) investisseurs stratégiques éventuels) intéressées par la totalité ou des parties du FPI. Ce processus a mené à la signature de dix (10) ententes de confidentialité (sept (7) ayant été conclues avec des investisseurs financiers potentiels et trois (3), avec des investisseurs stratégiques éventuels) et a permis aux parties d'effectuer un travail de vérification diligente complet sur le FPI. Bien que le FPI et ses Conseillers financiers aient eu des discussions avancées avec un certain nombre de ces parties intéressées relativement à des opérations éventuelles visant le FPI et certains de ses actifs, aucune offre n'a été reçue qui était aussi avantageuse pour le FPI que l'Arrangement et aucune

autre partie n'a démontré l'intérêt et la capacité financière d'acquérir la totalité des Parts émises et en circulation du FPI dans le cadre d'une opération en bloc au prix par Part proposé. De plus, les discussions et les déclarations d'intérêt reçues de plusieurs parties à l'égard de divers actifs ou portefeuilles tout au long de ce processus à double voie ont permis de valider et d'affiner davantage l'analyse des Alternatives stratégiques et les conclusions résultant de l'examen de celles-ci, exception faite de la vente en bloc.

- **L'Arrangement auquel aboutit le Processus d'examen stratégique est l'issue la plus favorable pour le FPI et ses parties prenantes :** Le Processus d'examen stratégique a permis de conclure que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI, de ses Porteurs de parts et de ses diverses parties prenantes. La valeur tirée de l'Arrangement est plus avantageuse que celle qui aurait pu être obtenue en poursuivant d'autres alternatives auxquelles le FPI aurait pu raisonnablement avoir accès, y compris le maintien du statu quo. Le Comité spécial a conclu que l'Arrangement auquel aboutit le Processus d'examen stratégique est l'issue la plus favorable, compte tenu de plusieurs variables et considérations, notamment les suivantes :
 - **Enjeux et risques associés au statu quo :** Malgré le fait que l'équipe de direction du FPI ait fait des progrès notables sur plusieurs fronts, l'atteinte des objectifs commerciaux à long terme comportait encore un degré significatif de risque, nourri par des facteurs aussi bien internes qu'externes, dont les suivants :
 - **Obstacles à la croissance des FPEA et du BEN et importants investissements en capital :** Le FPI continue de subir l'incidence de son exposition importante aux difficultés qu'éprouvent les commerces de détail ayant pignon sur rue faisant partie de son important portefeuille de centres commerciaux fermés. De plus, les circonstances qui frappent actuellement l'économie et le secteur immobilier, exacerbées par la pandémie de COVID-19 dans les segments des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux, ont soulevé des défis structurels et des incertitudes supplémentaires quant à la capacité du FPI d'accroître efficacement ses FPEA et son BEN sans investir des sommes élevées pour entretenir, repositionner, réaménager ou transformer certains actifs commerciaux et de bureaux clés. De plus, bien que les actifs industriels du FPI aient été productifs malgré la dynamique actuelle du marché des immeubles industriels, ces actifs nécessitent également des investissements en capital considérables pour que soit maintenue leur capacité de produire un BEN. Dans ce contexte, et compte tenu de la situation financière du FPI, d'importants obstacles viennent limiter la capacité du FPI de générer et de maintenir la croissance du BEN et des FPEA.
 - **Importantes contraintes sur le plan de la structure du capital :** La situation financière actuelle du FPI, les contraintes posées par sa structure en tant que fonds de placement immobilier et les capitaux considérables nécessaires au maintien et à la poursuite du réaménagement et du repositionnement de certains actifs en vue de débloquer et de réaliser leur valeur au fil du temps ont créé des défis pour le FPI.
 - **Endettement relatif élevé :** Le ratio d'endettement actuel du FPI, à 55,1 %, et son ratio dette/BAIIA de 10,5x sont parmi les plus élevés des fonds de placement immobilier ouverts comparables au Canada. Ce taux d'endettement élevé ainsi que les clauses restrictives de ses instruments d'emprunt et le fait que d'importantes dettes arrivent prochainement à échéance et que sa souplesse financière est limitée, ont également eu un impact sur le cours des titres du FPI.

- **Flux de trésorerie disponibles négatifs** : Compte tenu du service de la dette et de l'obligation de versement de distributions mensuelles, le FPI a généré des flux de trésorerie disponibles négatifs à ce jour en 2021. Cette situation a cours depuis plusieurs années et on prévoit qu'elle perdurera en raison des investissements en capital requis dans la base d'actifs du FPI. Ainsi, la capacité du FPI de se désendetter au moyen de la génération de flux de trésorerie disponibles est amoindrie, et le FPI pourrait devoir recourir à d'autres solutions de réduction de son endettement qui pourraient avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA (la vente d'actifs, par exemple) ou il pourrait devoir faire appel directement aux Porteurs de parts (l'émission de titres de capitaux propres, par exemple).
- **Importantes dettes arrivant prochainement à échéance** : Le FPI a actuellement des Débentures non garanties d'un capital global de 1,1 milliard de dollars, qui s'ajoutent à la somme de 362 millions de dollars prélevée sur ses facilités de crédit. Ces dettes comportent des clauses restrictives qui limitent la souplesse financière du FPI. Au cours des deux prochaines années, d'importantes dettes du FPI arriveront à échéance, y compris 725 millions de dollars de Débentures non garanties, dont une tranche de 200 millions de dollars échoit en décembre 2021, une tranche de 300 millions de dollars échoit en juin 2022 et une tranche de 225 millions de dollars échoit en mai 2023, et la somme de 362 millions de dollars prélevée sur ses facilités de crédit garanties qui échoit par tranches à diverses dates jusqu'en septembre 2023. La facilité de crédit non garantie de 250 millions de dollars du FPI (actuellement non utilisée) devra servir à rembourser les Débentures non garanties d'un capital de 200 millions de dollars qui échoient en décembre 2021. Cette facilité de crédit, qui échoit en avril 2022, sera transformée en une structure de crédit garantie de 250 millions de dollars au début de 2022 et viendra à échéance en septembre 2023.
- **Liquidités disponibles limitées** : Au troisième trimestre de 2021, le FPI disposait d'une trésorerie et d'équivalents de trésorerie de 15 millions de dollars et d'un crédit disponible de 326 millions de dollars aux termes de ses facilités de crédit. Étant donné la composition de ses actifs, le FPI a une capacité limitée d'accroître les emprunts hypothécaires sur sa base d'actifs grevés. De plus, bien que le FPI dispose d'actifs non grevés d'une valeur approximative de 1,7 milliard de dollars au troisième trimestre de 2021, la possibilité de générer des liquidités de nouveaux emprunts hypothécaires sur ces actifs est restreinte, notamment en raison des clauses restrictives dont sont assorties les Débentures non garanties, de la dynamique des éléments composant la base d'actifs (exposition au secteur du commerce de détail, actifs de plus petite taille, immeubles problématiques à faible taux d'occupation, par exemple), de la sûreté négative liée aux ententes de financement par crédit du FPI et de la concentration des prêteurs hypothécaires. Dans ce contexte, pour faire face aux dettes arrivant prochainement à échéance, le FPI devrait trouver la souplesse financière nécessaire principalement dans l'accès aux marchés des capitaux d'emprunt ou des capitaux propres et/ou dans la vente éventuelle d'actifs, ce qui pourrait à terme avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA. Les facteurs énumérés ci-dessus, combinés aux clauses restrictives contenues dans certains des instruments d'emprunt

du FPI, limitent la souplesse financière du FPI et sa capacité à optimiser son portefeuille et à refinancer les dettes qui arriveront à échéance prochainement de manière rentable, sans que les Porteurs de parts subissent une dilution importante éventuelle.

- **Structure de fonds de placement immobilier ouvert :** La structure de fonds de placement immobilier coté en bourse du FPI, qui l'oblige à distribuer chaque année la totalité ou une part importante de son revenu imposable et à conserver son statut de fonds de placement immobilier, et l'assujettit à certaines règles, y compris, sans limitation, le type d'immeubles qu'il peut détenir et la nature du revenu qu'il en tire, limite sa capacité d'améliorer sa situation et de maintenir le statu quo. Cette situation restreint la capacité du FPI d'investir des capitaux additionnels dans ses actifs et de soutenir la croissance future du BEN et des FPEA. De plus, dans bien des cas, la structure de fonds de placement immobilier oblige le FPI à distribuer une partie du produit provenant de la vente d'actifs pour éviter les incidences fiscales négatives, ce qui limite considérablement le montant du produit net que le FPI tirerait de ces aliénations ou pourrait conserver. Cette contrainte structurelle sur la vente d'actifs est particulièrement lourde en ce qui concerne les actifs industriels du FPI, qui ont la valeur la plus élevée dans la conjoncture actuelle du marché, et elle limite gravement la capacité du FPI d'améliorer sa situation au moyen de la vente d'actifs.
- **Diversification du FPI :** Le statut du FPI en tant que fonds de placement immobilier « diversifié » a passablement plombé le cours de ses titres sur les marchés boursiers, qui ont tendance à favoriser les fonds de placement immobilier « spécialisés » sur le plan de la valeur de négociation. La décote inhérente que les participants aux marchés publics ont de tout temps attribuée aux fonds de placement immobiliers tels que le FPI limite grandement la possibilité que le FPI voie ses titres négociés à un niveau correspondant à la valeur des actifs de chacune de ses catégories d'actifs, selon les valeurs de négociation en vigueur. La mise en œuvre d'une stratégie de « spécialisation » des activités du FPI visant à dégager la valeur de négociation appropriée de chacune de ses catégories d'actifs exigerait beaucoup de temps, en plus de soumettre le FPI risque d'exécution et au risque de marché, y compris en occasionnant éventuellement d'importants coûts de friction liés aux droits de mutation immobilière, à la récupération du revenu ordinaire et à l'impôt sur les gains en capital.
- **Possibilité d'une dilution importante de l'avoir des Porteurs de parts :** Compte tenu de la dynamique de la structure du capital et des investissements requis pour soutenir la croissance future du BEN et des FPEA mentionnés précédemment, il pourrait être nécessaire de procéder à une émission significative de titres de capitaux propres pour mieux calibrer les niveaux d'endettement du FPI et lui donner une certaine souplesse afin de mettre en œuvre son plan d'amélioration de sa situation. Cette émission pourrait occasionner une dilution importante de l'avoir des Porteurs de parts, car la valeur de l'émission nécessaire pour réduire sensiblement l'endettement du FPI pourrait être élevée.
- **Limites de l'optimisation par la vente d'actifs ou de portefeuilles choisis :** Dans l'optique d'accroître la capacité du FPI de poursuivre ses initiatives en cours et d'atteindre ses objectifs stratégiques, il a été envisagé de dégager une valeur intéressante tout en optimisant la structure du capital du FPI au moyen de la vente de divers actifs et portefeuilles. Toutefois, ces alternatives s'accompagnent de plusieurs

limitations. Les principaux points pris en compte relativement à ces alternatives comprennent, sans limitation, ceux qui suivent :

- **Effet dilutif sur le BEN et sur les FPEA :** Les ventes d'actifs ou de portefeuilles peuvent avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA du FPI, effet qui a été comparé aux avantages pouvant découler de ces ventes. La réduction du BEN et des FPEA ainsi que l'effet financier qu'aurait sur le FPI la vente éventuelle d'importants actifs ont été comparés aux avantages qui auraient pu découler de l'endettement réduit, des multiples de négociation améliorés et du redéploiement des capitaux.
- **Fuites importantes :** Les limites inhérentes à la structure des fonds de placement immobilier, les incidences fiscales de ces ventes ainsi que d'autres considérations liées aux fuites survenant dans le cadre de telles opérations limitent les avantages susceptibles d'être tirés de la monétisation d'actifs importants recelant une valeur intéressante. Le prix de base des actifs phares du FPI et de ses catégories d'actifs productifs, comme son portefeuille d'immeubles industriels, est bien inférieur à la valeur marchande actuelle de ces actifs, de sorte que le FPI serait tenu de payer des impôts importants et de verser une distribution en cas de vente, et que le montant du produit net que le FPI tirerait en définitive d'une telle aliénation serait limité. Ainsi, il y avait des limites importantes à ce que des ventes d'actifs pouvaient faire pour améliorer la structure du capital et la souplesse du FPI. Par exemple, en ce qui concerne le portefeuille industriel du FPI à l'exclusion de la Gare Centrale, une vente à la valeur établie selon les IFRS de 2 milliards de dollars occasionnerait une récupération d'environ 300 millions de dollars et des gains en capital imposables de 465 millions de dollars, ce qui se traduirait par une distribution imposable de 765 millions de dollars aux Porteurs de parts.
- **Risque d'exécution :** En raison de la conjoncture du marché, des moments choisis pour d'éventuelles ventes d'actifs, des incidences fiscales défavorables et des incertitudes éventuelles quant à la valorisation, un important risque d'exécution se rattache aux ventes d'actifs, malgré les avantages qu'elles pourraient présenter. Le niveau d'exécutabilité et la possibilité pour le FPI de tirer une valeur intéressante d'éventuelles ventes d'actifs ont été validés dans le cadre du Processus d'examen stratégique lors des nombreux entretiens tenus avec de nombreuses parties intéressées.
- **Incidences financières des Alternatives structurelles :** Ont également été examinées diverses alternatives de grande envergure devant permettre de dégager de la valeur à partir des principales catégories d'actifs. Ces opérations importantes comprennent des ventes d'envergure, des coentreprises, des PAPES ou des scissions visant à dégager de la valeur de la base d'actifs diversifiée du FPI. Ces alternatives sont complexes par nature et emportent un risque d'exécution, des possibilités de fuite et des enjeux de structure fiscale d'importance. En tenant compte de ces facteurs et des avantages potentiels, le Comité spécial a établi qu'aucune des alternatives étudiées ne procurait aux Porteurs de parts une valeur supérieure à celle découlant de l'Arrangement. Pour examiner ces alternatives, le Comité spécial a tenu compte de nombreuses variables et considérations, dont celles qui suivent :
 - **Impact sur RemainCo :** Le profil financier et opérationnel pro forma de l'entité restante a une incidence sur les niveaux de négociation des titres de celle-ci sur les marchés. Le désinvestissement ou la scission d'une catégorie d'actifs productifs pourrait avoir un impact négatif sur le multiple de négociation sur les

marchés de l'entité restante. De plus, étant donné que le FPI exploite trois catégories d'actifs, la décote sur les marchés publics liée au statut de fonds de placement immobilier diversifié pourrait encore influencer sur l'entité restante, car elle demeurerait exposée à deux catégories d'actifs.

- **Viabilité de NewCo** : La viabilité d'une nouvelle entité cotée en bourse issue d'une scission éventuelle a été examinée et évaluée sur le plan de la taille, du profil financier et opérationnel et de l'endettement, compte tenu des conditions de négociation sur les marchés. Dans le cadre du Processus d'examen stratégique, il est apparu clairement que certaines structures ne seraient pas viables en raison de la conjoncture des marchés publics et de l'appétit limité des investisseurs pour certaines catégories d'actifs.
- **Incidences de la structure de capital** : Étant donné le fort endettement relatif du FPI, il est apparu clairement qu'il existait des limitations importantes à la possibilité d'optimiser la structure du capital d'une entité sans nuire à l'autre. Il en découlait qu'il serait nécessaire d'envisager une émission de titres de capitaux propres de RemainCo ou de NewCo pour s'assurer que les deux entités aient la structure du capital leur permettant de fonctionner, ce qui emporterait la dilution de l'avoir des Porteurs de parts.
- **Fuite et incidences fiscales** : La plupart des alternatives structurelles étudiées occasionnaient l'obligation pour le FPI de payer des impôts importants, ce qui limitait la possibilité de mieux calibrer le niveau d'endettement. De plus, ces alternatives comportaient des fuites significatives, liées notamment à un surplus de frais d'exploitation, de frais de remboursement de la dette et d'autres frais relatifs à l'opération. Comme il a été mentionné précédemment, le prix de base des catégories d'actifs productifs du FPI, comme son portefeuille industriel, est bien inférieur à la valeur marchande actuelle de ces actifs, de sorte que le FPI serait tenu de payer des impôts importants et de verser une distribution en cas de vente, et que le montant du produit net que le FPI tirerait en définitive d'une telle aliénation serait limité. Par exemple, s'agissant du portefeuille d'immeubles industriels du FPI excluant la Gare centrale, une vente à la valeur établie selon les IFRS du FPI de 2 milliards de dollars occasionnerait une récupération d'environ 300 millions de dollars et des gains en capital imposables de 465 millions de dollars, ce qui, en soi, entraînerait une distribution entièrement imposable de 765 millions de dollars aux Porteurs de parts.
- **Risques d'exécution** : En tant qu'entités distinctes en exploitation, RemainCo et NewCo demeurent assujetties aux risques d'exécution liés à la réalisation de leur plan stratégique respectif, ainsi qu'au calendrier de réalisation de ces plans. Le niveau de risque d'exécution dépend de la catégorie d'actifs de l'entité et de la conjoncture du marché connexe, ainsi que de sa structure du capital et de sa souplesse pour atteindre ses objectifs commerciaux. Cette situation a un impact direct sur les niveaux de négociation futurs de chaque entité.
- **Valeur attrayante pour les Porteurs de parts** : La Contrepartie de 11,75 \$ en espèces représente une prime de 16,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par Part du FPI à la TSX pour la période close le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce de l'Arrangement, et une prime de 63,2 % par rapport au cours de clôture des Parts le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce du Processus d'examen stratégique. Comme il a été mentionné précédemment, la Contrepartie a été comparée à la valeur qui pourrait être tirée d'autres Alternatives stratégiques, y compris le statu quo. En tenant compte des risques associés et de plusieurs autres facteurs, le Comité

spécial a conclu que la Contrepartie représentait une valeur intéressante pour les Porteurs de parts par rapport aux autres alternatives, y compris le statu quo.

- **Certitude quant à la valeur et liquidité immédiate** : L'Arrangement permet aux Porteurs de parts d'obtenir immédiatement un prix intéressant pour leurs Parts dans le cadre d'une offre entièrement en espèces, ce qui leur procure une certitude quant à la valeur et une liquidité immédiate. Pour le FPI, l'Arrangement élimine les risques associés au fait de demeurer une entité cotée en bourse s'efforçant de réaliser son plan d'autonomie ou l'une ou l'autre des autres Alternatives stratégiques qui pourraient s'offrir au FPI (y compris, sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, l'effet potentiellement défavorable d'une vente d'actifs, notamment sur le BEN et les FPEA, les incidences fiscales, le profil de liquidité du FPI, les changements structurels résultant de la pandémie de COVID-19 et les défis liés à l'acquisition et/ou au repositionnement d'actifs clés sur une base relative compte tenu de la souplesse financière limitée du FPI et d'un environnement de plus en plus concurrentiel).
- **Proposition ayant la meilleure probabilité de réalisation et négociations sans lien de dépendance** : Dans le cadre du Processus d'examen stratégique annoncé publiquement, des personnes potentiellement intéressées ont été informées du processus, de nombreux acquéreurs financiers et stratégiques potentiels ont été approchés directement et, vu la durée du Processus d'examen stratégique, les personnes intéressées ont eu suffisamment de temps pour évaluer adéquatement l'occasion. La Convention relative à l'arrangement est le fruit de négociations sans lien de dépendance exhaustives entre le FPI et l'Acquéreur, sous la supervision et avec la participation du Comité spécial et des conseillers financiers et juridiques externes du FPI, et représente la proposition ayant la meilleure probabilité de réalisation et la plus élevée parmi celles qui ont été reçues dans le cadre du Processus d'examen stratégique.
- **Traitement équitable des autres parties prenantes** : Le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires estiment que les modalités de la Convention relative à l'arrangement traitent équitablement les parties prenantes du FPI. L'Arrangement est conforme à l'Acte de fiducie relatif aux débetures qui régit les Débetures non garanties émises et en circulation émises par le FPI. L'Acte de fiducie relatif aux débetures permet aux porteurs de Débetures non garanties de demander le rachat de celles-ci en cas de « Changement de contrôle », sous réserve des Opérations visant les titres d'emprunt que le FPI peut entreprendre ou convenir par contrat avec eux. L'Arrangement procurera des avantages importants aux principales parties prenantes, y compris les locataires, grâce aux ressources des nouveaux groupes de propriétaires, qui entretiennent des liens étroits avec le Québec. En outre, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement qui achètent les portefeuilles d'Actifs du FPI vendus dans le cadre de l'Arrangement possèdent les ressources, notamment financières, et les capacités qu'il faut pour les gérer avec succès.
- **Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable** : Dans le cadre de la mission que lui a confiée le Comité spécial le 27 avril 2021, Desjardins a fourni au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, selon laquelle, au 24 octobre 2021, sur la base et compte tenu des hypothèses, des limitations et des réserves qui y sont énoncées, (i) la juste valeur marchande des Parts se situait entre 11,00 \$ et 12,50 \$ chacune et (ii) la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins sont reproduits à l'Annexe F de la présente Circulaire.
- **Deux avis quant au caractère équitable supplémentaires** : Le Conseil des fiduciaires a reçu de FBN et de BMO, conseillers financiers du FPI, l'Avis quant au caractère équitable de FBN et l'Avis quant au caractère équitable de BMO, qui indiquent chacun qu'au 24 octobre 2021, la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est

équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, dans chaque cas compte tenu des limitations, des réserves, des hypothèses et des autres questions qui y sont énoncées. L'Avis quant au caractère équitable de FBN et l'Avis quant au caractère équitable de BMO sont reproduits aux Annexes D et E, respectivement, de la présente Circulaire.

- **Modalités de la Convention relative à l'arrangement** : Les modalités de la Convention relative à l'arrangement, y compris le fait que le Conseil des fiduciaires conserve la faculté de répondre aux Propositions d'acquisition et de conclure une Proposition supérieure et l'Indemnité de rupture payable dans certaines circonstances à l'Acquéreur en cas de résiliation de la Convention relative à l'arrangement, le tout conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement, sont raisonnables dans les circonstances.
- **Probabilité raisonnable de réalisation** : Canderel et FrontFour, ainsi que les partenaires de leur consortium, ont démontré leur engagement, leur solvabilité et leurs antécédents constants en matière de réalisation d'investissements immobiliers d'envergure, ce qui est une indication de la capacité de Canderel et de FrontFour et de leurs partenaires, Artis, Sandpiper et KREI, à réaliser les opérations envisagées dans le cadre de l'Arrangement. Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement sont crédibles et réputés et ont également démontré qu'ils ont mené à bien d'importantes opérations immobilières. En outre, l'Arrangement n'est assujéti à aucune condition de vérification diligente ni à aucune condition de financement, et le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires estiment qu'il y a peu de conditions de clôture qui sont indépendantes de la volonté du FPI et que, par conséquent, il y a une probabilité raisonnable de réalisation. Les obligations de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement de réaliser l'Arrangement sont assujétiées à un nombre limité de conditions usuelles qui, de l'avis du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires, sont raisonnables dans les circonstances.
- **Indemnité de rupture inversée** : L'Acquéreur est tenu de verser au FPI une Indemnité de rupture inversée de 110 millions de dollars (soit environ 5 % de la valeur des capitaux propres du FPI, avant dilution) dans certaines circonstances, notamment s'il viole à certains égards la Convention relative à l'arrangement ou omet de réaliser l'Arrangement alors que les conditions applicables sont satisfaites.
- **Garantie de l'Indemnité de rupture inversée** : 8180580 Canada inc. (un membre du groupe de Canderel), FrontFour, Iris Fund III L.P. (un fonds géré par FrontFour), AX L.P. (un membre du groupe d'Artis), les Sociétés en commandite Sandpiper et KREI ont garanti de façon inconditionnelle et irrévocable l'Indemnité de rupture inversée à hauteur de leur quote-part respective dans la garantie, la responsabilité globale maximale aux termes de la garantie s'élevant à 110 millions de dollars. L'Indemnité de rupture inversée est en outre garantie lorsque le défaut de l'Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement est causé par le défaut d'un Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement aux termes de sa Convention d'achat d'actifs conclue avec l'Acquéreur, car, dans ce cas, l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement en question (ou certains membres de son groupe) doit verser à l'Acquéreur une indemnité de rupture de 110 millions de dollars, qui a été garantie inconditionnellement et irrévocablement par des entités solvables et apparentées à cet Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement.
- **Soutien d'un Porteur de parts** : Mach Capital, qui détient environ 5,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, a conclu une convention de vote et de soutien usuelle aux termes de laquelle Mach Capital exercera les droits de vote rattachés aux Parts dont elle est propriétaire ou sur lesquelles elle exerce un contrôle en faveur de l'Arrangement, sous réserve de certaines exceptions. Les Membres du consortium détiennent ou contrôlent au total environ 10,2 % des Parts émises et en circulation et voteront en faveur de l'Arrangement. En outre, tous les membres du Conseil des fiduciaires et de la Haute direction, qui détiennent au total environ 0,2 % des

Partis émises et en circulation du FPI, ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Arrangement.

- **Approbations requises des Porteurs de parts et de la Cour :** L'Arrangement ne prendra effet que s'il est approuvé par au moins les deux tiers des voix exprimées par les Porteurs de parts à l'Assemblée et par la Cour supérieure du Québec, après examen du caractère équitable de l'Arrangement quant à la procédure et au fond.
- **Exercice du Droit à la dissidence :** Les Porteurs de parts inscrits qui s'opposent à l'Arrangement peuvent, sous réserve du respect de certaines conditions, exercer leur Droit à la dissidence et recevoir la juste valeur de leurs Parts.

Pour prendre leurs décisions et formuler leurs recommandations, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ont également tenu compte d'un certain nombre d'incertitudes, de risques et d'autres facteurs potentiellement négatifs relatifs à l'Arrangement (lesquels, selon eux, étaient contrebalancés par les avantages potentiels décrits ci-dessus), notamment les suivants :

- si l'Arrangement est mené à bien, le FPI n'existera plus en tant qu'entité indépendante cotée en bourse et les Porteurs de parts ne pourront pas participer à un éventuel accroissement de la valeur de l'entreprise du FPI au fil du temps;
- la Contrepartie par Part est inférieure d'environ 19,2 % à la valeur liquidative par Part du FPI établie conformément aux IFRS (la « **Valeur liquidative selon les IFRS** ») et d'environ 7,2 % à la valeur liquidative par Part estimative selon le consensus actuel des analystes de recherche. La Valeur liquidative selon les IFRS figurait parmi plusieurs facteurs examinés par le Comité spécial en vue de formuler sa recommandation à l'égard de l'Arrangement. Les Parts du FPI se négocient en-deçà de leur Valeur liquidative selon les IFRS depuis plusieurs années. De plus, la Valeur liquidative selon les IFRS est fondée principalement sur des évaluations posant comme hypothèse que le niveau de l'exploitation est stable pour chaque immeuble, considéré individuellement, dans un contexte de marché immobilier privé et compte non tenu de la situation financière globale du FPI, de son statut de fonds de placement immobilier diversifié sur les marchés publics ou des fuites ou des conséquences fiscales qui découleraient des tentatives de vente d'actifs individuels à la Valeur liquidative selon les IFRS, ce qui diminue d'autant la faisabilité de ce qui précède. Cette dynamique restreint en définitive la possibilité que les Parts du FPI soient négociées à un cours se rapprochant de leur Valeur liquidative selon les IFRS dans un scénario de statu quo, et obligerait le FPI à consacrer du temps et des investissements considérables à la réduction de l'écart entre le cours de ses Parts et leur Valeur liquidative selon les IFRS au fil du temps ou au moyen d'une vente en bloc, en plus de soumettre le FPI au risque d'exécution et au risque de marché;
- le FPI ne sera pas autorisé à effectuer des distributions mensuelles régulières aux Porteurs de parts pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021 (payables respectivement en novembre et décembre 2021, et en janvier 2022), et il n'aura le droit de reprendre les distributions à l'égard de la deuxième moitié de janvier 2022, payable en février 2022, aux Porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite que si la clôture de l'Arrangement n'a pas eu lieu le 15 janvier 2022 ou avant cette date;
- la structure de financement de l'Acquéreur, compte tenu de sa complexité et des opérations de vente d'actifs à conclure avec les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, peut présenter un certain niveau de risque de réalisation, bien que certaines garanties aient été fournies. Voir les rubriques « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* » et « *L'Arrangement – Garantie limitée et garantie indirecte de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement* »;

- les restrictions énoncées dans la Convention relative à l'arrangement quant à la capacité du FPI de solliciter d'autres opérations auprès de tiers, ainsi que le fait que, si la Convention relative à l'arrangement est résiliée dans certaines circonstances, le FPI pourrait être tenu de payer l'Indemnité de rupture, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière du FPI;
- les restrictions imposées aux termes de la Convention relative à l'arrangement à l'égard de la conduite des affaires et des activités du FPI pendant la période comprise entre la signature de la Convention relative à l'arrangement et la réalisation de l'Arrangement ou la résiliation de la Convention relative à l'arrangement;
- l'obligation du FPI de rembourser une certaine tranche des frais de l'Acquéreur dans l'éventualité où les Porteurs de parts voteraient contre la Résolution relative à l'arrangement;
- les risques auxquels le FPI est exposé en cas d'échec de l'Arrangement, comme les frais que lui coûte la poursuite de l'Arrangement, le temps que la direction n'a pas consacré à l'exploitation de l'entreprise du FPI dans le cours normal de ses activités et l'incidence éventuelle de l'échec sur les relations d'affaires actuelles du FPI (notamment avec ses employés, ses locataires, ses fournisseurs et ses partenaires actuels et éventuels);
- l'Arrangement sera une opération imposable aux fins de l'impôt fédéral canadien sur le revenu (et peut également être une opération imposable en vertu d'autres Lois fiscales applicables) et, par conséquent, les Porteurs de parts seront généralement tenus de payer des impôts sur les bénéfices ou les gains qui résultent de la réception de la Contrepartie en échange de leurs Parts. En outre, la Convention relative à l'arrangement prévoit que le FPI procédera à des réorganisations préalables à l'acquisition et fera certaines désignations fiscales afin d'obtenir, au profit de l'Acquéreur, une majoration de la valeur fiscale des immeubles du FPI. Il est actuellement prévu que ces réorganisations et ces désignations, ainsi que les ventes d'actifs aux Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, occasionneront pour les Porteurs de parts un revenu ordinaire net représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie (laquelle portion aurait autrement été en général imposée comme un gain en capital, de façon similaire au solde de la Contrepartie), dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022. Cette estimation pourrait être finalement touchée par divers facteurs, y compris, sans limitation, le moment de la réalisation de l'Arrangement, le montant du revenu et des gains réalisés par le FPI et ses Filiales dans l'Année tampon, les distributions régulières effectuées dans l'Année tampon et certains attributs fiscaux du FPI et de ses Filiales;
- si la Convention relative à l'arrangement est résiliée et que le Conseil des fiduciaires décide de chercher à réaliser une autre opération ou un autre regroupement d'entreprises, rien ne garantit que le FPI sera en mesure de trouver une partie acceptant de payer un prix supérieur ou équivalent à la Contrepartie offerte aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Arrangement ni que la poursuite de l'exploitation du FPI selon son modèle d'affaires actuel dégagera, pour les Porteurs de parts, une valeur équivalente ou supérieure à celle qui est offerte aux termes de la Convention relative à l'arrangement;
- advenant le déclenchement de l'Indemnité de rupture inversée, le régime fiscal canadien peut limiter le moment de son versement et le montant auquel il est véritablement possible d'avoir accès;
- l'obligation de l'Acquéreur de réaliser l'Arrangement est assujettie à certaines conditions et l'Acquéreur dispose du droit de résilier la Convention relative à l'arrangement dans certaines circonstances;

- aux termes de la Convention relative à l'arrangement, les fiduciaires du FPI et certains de ses membres de la haute direction pourraient obtenir des avantages différents et en sus de ceux des Porteurs de parts en général, comme il est indiqué à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* »;
- la capacité des parties de réaliser l'Arrangement est assujettie à certains autres risques.

Afin d'en arriver à leurs conclusions respectives, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ont également examiné et évalué, entre autres choses :

- la conjoncture et les tendances actuelles économiques et commerciales et celles du secteur, y compris l'incidence de la pandémie de COVID-19;
- les intérêts d'autres parties prenantes, y compris les créanciers, les employés, les locataires et les collectivités dans lesquelles le FPI exerce ses activités, et ils ont souligné à cet égard la perspective à long terme de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'Arrangement dont les ressources financières et stratégiques sont bien adaptées à la nature sous-jacente des activités du FPI.

Les motifs qui ont amené le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires à recommander l'Arrangement incluent certaines hypothèses ayant trait à de l'information prospective. Cette information et ces hypothèses sont soumises à divers risques. Voir les rubriques « *Circulaire de sollicitation de procurations par la direction – Déclarations prospectives* » et « *Facteurs de risque* ».

Convention de vote et de soutien

Mach Capital, qui représente au total environ 5,2 % des Parts émises et en circulation, a conclu la Convention de vote et de soutien de Mach Capital aux termes de laquelle elle a convenu d'exercer les droits de vote rattachés à ses Parts en faveur de l'Arrangement. On peut consulter la Convention de vote et de soutien de Mach Capital sous le profil du FPI sur SEDAR, au www.sedar.com.

Les Membres du consortium détiennent ou contrôlent au total environ 10,2 % des Parts émises et en circulation et voteront en faveur de l'Arrangement.

En outre, tous les membres du Conseil des fiduciaires et de la Haute direction, qui détiennent au total environ 0,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Arrangement.

Autrement qu'en ce qui a trait aux Porteurs de parts de roulement à l'égard des Parts de roulement, les Parts détenues par Mach Capital et les Membres du consortium seront traitées de la même manière aux termes de l'Arrangement que les Parts détenues par les autres Porteurs de parts.

Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante

FBN et BMO ont chacune fourni un avis quant au caractère équitable et Desjardins a fourni une évaluation indépendante et un avis quant au caractère équitable, tel qu'il est décrit en détail sous la rubrique « *L'Arrangement – Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante* ». Le texte intégral de l'Avis quant au caractère équitable de FBN, de l'Avis quant au caractère équitable de BMO et de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est reproduit respectivement aux annexes D, E et F de la présente Circulaire. Les Porteurs de parts sont priés de lire intégralement chaque avis quant au caractère équitable ainsi que l'évaluation indépendante.

Étapes de l'Arrangement

Conformément aux modalités du Plan d'arrangement, à l'Heure de prise d'effet, les faits suivants se produiront et seront réputés se produire de manière séquentielle comme il est prévu ci-après, sans autorisation, mesure ou formalité additionnelle, dans chaque cas, sauf indication contraire, à des intervalles de cinq minutes à compter de l'Heure de prise d'effet (sauf indication contraire) :

- a) le Contrat de fiducie et les Documents constitutifs des Filiales du FPI sont modifiés et réputés modifiés dans la mesure nécessaire pour faciliter l'Arrangement et la mise en œuvre des étapes et des opérations qui y sont décrites;
- b) tous les Droits émis aux termes du Régime de droits des porteurs de parts sont annulés sans paiement en contrepartie, le Régime de droits des porteurs de parts prend fin et cesse par le fait même de produire ses effets et, par la suite, personne n'aura d'autre responsabilité ou obligation envers les anciens porteurs de Droits aux termes du Régime de droits des porteurs de parts, et les anciens porteurs de Droits cesseront définitivement d'avoir des Droits aux termes du Régime de droits des porteurs de parts;
- c) chaque Part détenue par un Porteur de parts dissident à l'égard de laquelle un Droit à la dissidence a été valablement exercé sera réputée avoir été transférée sans autre mesure ou formalité au FPI en contrepartie d'une créance contre le FPI équivalant à la somme établie conformément à l'Article 4 du Plan d'arrangement, et :
 - (i) ce Porteur de parts dissident cessera d'être le porteur de ces Parts et d'avoir des droits à titre de porteur de ces Parts, sauf le droit de se faire rembourser la juste valeur de ces Parts par le FPI, comme il est décrit au paragraphe 3.1 du Plan d'arrangement;
 - (ii) le nom de ce Porteur de parts dissident sera radié des registres des Parts tenus par le FPI ou pour son compte;
 - (iii) le FPI sera réputé être le bénéficiaire du transfert de ces Parts (libres et quittes de toute charge), et ces Parts seront dès lors annulées;
- d) selon les modalités de chaque Convention d'achat d'actifs et conformément à celles-ci, l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement concerné achètera tous les Actifs du portefeuille visés auprès des Vendeurs du portefeuille concernés pour un prix d'achat total en espèces correspondant au Prix d'achat du portefeuille applicable;
- e) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société de personnes (sauf une société de personnes (autre que SEC CJD) qui n'est pas, directement ou indirectement, détenue en propriété exclusive par le FPI) (A) est réputé avoir été autorisé par ses associés à liquider et à dissoudre cette société de personnes, (B) doit ensuite distribuer sans délai le produit de la vente des Actifs du portefeuille (et tout autre bien qu'il détient alors) à ses associés en contrepartie de la prise en charge, par les bénéficiaires du transfert, de l'ensemble de ses passifs et de ses obligations à titre de distribution de liquidation et de dissolution, et (C) sera dès lors réputé dissous et cessera d'exister;
- f) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société par actions ou une fiducie (à l'exception du FPI) distribue et/ou avance le produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables) à ses actionnaires ou bénéficiaires;

- g) une Filiale du FPI qui reçoit une distribution ou une avance dont il est question aux alinéas e) et f) ci-dessus distribue ou avance le produit de cette distribution à ses associés, bénéficiaires ou actionnaires, selon le cas (déduction faite des Taxes et impôts applicables), de manière à ce que le FPI reçoive la totalité du produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables payables par les Filiales concernées du FPI à l'égard de ces actifs);
- h) le FPI verse, à titre de distribution spéciale sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs dissidents) toute Distribution tampon;
- i) l'Acquéreur verse le Prêt de l'Acquéreur, dans la mesure requise par le FPI, à ArrangementCo, qui cédera au FPI ses obligations aux termes du billet attestant le Prêt de l'Acquéreur en échange d'une somme en espèces équivalant au Prêt de l'Acquéreur, que le FPI utilisera pour régler le total des Paiements des options, des Paiements des parts différées, des Paiements des parts incessibles et des Paiements des parts attribuées en fonction de la performance payables aux porteurs d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à chacun de ces termes ci-après et, dans chaque cas, incluant les retenues applicables);
- j) les Options en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées inconditionnellement acquises et pouvant être exercées et, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, elles sont réputées cédées, transférées et remises au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant au produit de la multiplication de (i) l'excédent de la Contrepartie sur le prix d'exercice par Part de ces Options par (ii) le nombre de Parts pouvant être obtenues à l'exercice de chaque Option (le « **Paiement des options** »), moins les retenues applicables (étant entendu que si l'écart est nul ou négatif, les titulaires de ces Options n'ont le droit de recevoir aucune somme au titre de ces Options et toutes les obligations à l'égard des Options sont réputées entièrement satisfaites, et que, en outre, si cet écart est inférieur à 0,01 \$, la contrepartie devant être reçue à l'égard d'une Option est de 0,01 \$) et ces Options sont immédiatement annulées;
- k) s'il y a une Distribution tampon à l'Heure de prise d'effet :
 - (i) les Parts différées supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 9.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts différées à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (ii) les Parts incessibles supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 8.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts incessibles à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (iii) les Parts attribuées en fonction de la performance supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 7.8 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts attribuées en fonction de la performance à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;

- l) les Parts différées en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts différées** »), moins les retenues applicables, et ces Parts différées sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- m) les Parts incessibles en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts incessibles** »), moins les retenues applicables, et ces Parts incessibles sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- n) les Parts attribuées en fonction de la performance en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non) sont réputées inconditionnellement acquises selon le Facteur d'ajustement des Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à ce terme dans le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres), calculé conformément aux modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres comme si la Date de prise d'effet était la date d'acquisition de ces Parts attribuées en fonction de la performance, et ces Parts attribuées en fonction de la performance sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts attribuées en fonction de la performance** »), moins les retenues applicables, et ces Parts attribuées en fonction de la performance sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- o) (i) chaque porteur d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance cesse d'être un porteur de ces d'Options, de ces Parts différées, de ces Parts incessibles ou de ces Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, (ii) le nom de ce porteur est radié de chaque registre applicable, (iii) le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et toutes les conventions relatives à ces Options, à ces Parts différées, à ces Parts incessibles ou à ces Parts attribuées en fonction de la performance prennent fin et cessent de produire leurs effets et (iv) ce porteur d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance a par la suite uniquement droit au Paiement des options, au Paiement des parts différées, au Paiement des parts incessibles et au Paiement des parts attribuées en fonction de la performance que leur confèrent les alinéas j), l), m) et n) ci-dessus, selon le cas, au moment et de la manière précisés et prévus dans ces alinéas.
- p) chaque
 - (i) Porteur de parts de roulement (autre qu'une Personne apparentée au porteur de parts de roulement) souscrita le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans sa Convention de roulement moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription

devant être satisfait par l'émission à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Porteur de parts de roulement;

- (ii) Nouveau Porteur de parts souscripteur souscra le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans la Convention de roulement de la Personne apparentée au porteur de parts de roulement de ce Nouveau Porteur de parts souscripteur moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription devant être satisfait par l'émission à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Nouveau Porteur de parts souscripteur;
- q) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa r), simultanément, (i) le FPI déclare une distribution spéciale payable sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs de parts dissidents), dont le montant, le cas échéant, qu'il détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'il fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition du FPI qui comprend l'Heure de prise d'effet (le « **Montant du bénéfice** ») étant entendu que le montant de la distribution prévue au présent alinéa q) peut être nul (la « **Distribution spéciale** »), et (ii) une Filiale du FPI qui est une fiducie déclare une distribution spéciale payable sur chacune de ses parts ou chacun de ses titres de participation similaires, dont le montant, le cas échéant, qu'elle détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'elle fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition de la Filiale qui comprend l'Heure de prise d'effet;
- r) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa s), simultanément, (i) le FPI verse la Distribution spéciale, ce paiement devant être satisfait par l'émission du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du Montant du bénéfice par le cours de clôture des Parts à la TSX le dernier jour de bourse précédant immédiatement la Date de prise d'effet, (ii) une Filiale qui a déclaré une distribution spéciale payable sur ses parts dans le cadre de l'étape prévue à l'alinéa q) paie cette distribution spéciale par l'émission d'un billet à ordre dont le capital correspond au montant de la distribution spéciale; et (iii) chaque Porteur de parts direct non-résident est réputé avoir émis au FPI un billet à ordre dont le capital correspond à la retenue d'impôt de réserve qui doit être pratiquée aux termes de la Loi de l'impôt à l'égard de la Distribution spéciale qui lui est versée (individuellement, un « **Billet de non-résident au titre de l'impôt** »);
- s) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa t), les Parts émises et en circulation seront regroupées pour faire en sorte que le nombre de Parts en circulation après le versement de la Distribution spéciale aux termes de l'alinéa r) demeure le même qu'avant la Distribution spéciale;
- t) l'Acquéreur souscra le nombre de Parts visées par la souscription correspondant au Montant de la souscription de parts moyennant un prix de souscription correspondant à la somme (i) du Prix de rachat global et (ii) du capital du Billet de souscription fiduciaire, le Prix de rachat global devant être réglé en espèces et le capital du Billet de souscription fiduciaire étant satisfait par l'émission du Billet de souscription fiduciaire par l'Acquéreur;
- u) le FPI rachètera la totalité des Parts émises et en circulation, autres que les Parts visées par la souscription et les Parts de roulement, moyennant un prix de rachat en espèces par Part correspondant à la Contrepartie, et ce montant de rachat global (déduction faite d'un montant correspondant au total des BILLETS de non-résidents au

titre de l'impôt) sera remis au Dépositaire qui le détiendra à titre de mandataire pour les porteurs de ces Parts et pour leur compte, et :

- (i) les porteurs de ces Parts cessent d'en être les porteurs et d'avoir des droits à titre de porteurs de ces Parts, sauf celui de se faire verser le prix de rachat en espèces par Part indiqué dans le présent alinéa u) pour ces Parts;
- (ii) les noms de ces porteurs sont radiés du registre des Parts tenu par le FPI ou pour son compte;
- (iii) le FPI est réputé être le cessionnaire de ces Parts libres et quittes de toute charge et ces Parts sont annulées;
- (iv) chaque Billet de non-résident au titre de l'impôt est éteint par compensation opérée sur la partie applicable du montant du rachat en espèces payable au Porteur de parts direct non-résident concerné;
- v) au moment de l'étape prévue à l'alinéa u) ci-dessus, le FPI rachètera les Parts de roulement de chaque Porteur de parts de roulement moyennant un prix de rachat global correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement de ce Porteur de parts de roulement et règlera le prix de rachat par l'émission à ce Porteur de parts de roulement du Billet de rachat de ce Porteur de parts de roulement;
- w) l'Acquéreur transférera les Billets de souscription au FPI en remboursement du Billet de souscription fiduciaire, chaque Personne apparentée au porteur de parts de roulement d'un Nouveau porteur de parts souscripteur transférera son Billet de remboursement à ce Nouveau porteur de parts souscripteur, et le Billet de souscription de chaque Porteur de parts de roulement ou Nouveau porteur de parts souscripteur sera affecté en compensation du Billet de remboursement de ce Porteur de parts de roulement ou du Billet de remboursement transféré à un Nouveau porteur de parts souscripteur, selon le cas, et les Billets de souscription seront annulés.
- x) le Prêt de l'Acquéreur, le cas échéant, est capitalisé en échange du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du capital global du Prêt de l'Acquéreur par le Prix d'une part de roulement;
- y) les fiduciaires existants du FPI démissionnent et le(s) Fiduciaire(s) de l'Acquéreur devient(deviennent) le(s) fiduciaire(s) du FPI au moment même de cette démission.

Lorsque l'Ordonnance définitive aura été rendue et que les conditions préalables à l'Arrangement proposé énoncées dans la Convention relative à l'arrangement auront été satisfaites ou auront fait l'objet d'une renonciation, le FPI déposera les Clauses de l'arrangement et les autres documents qui peuvent être requis pour donner effet à l'Arrangement auprès du Directeur conformément à l'article 192 de la LCSA.

Dès la délivrance du Certificat d'arrangement par le Directeur, les opérations composant l'Arrangement se produiront et seront réputées s'être produites dans l'ordre énoncé dans le Plan d'arrangement sans autre mesure ou formalité.

Convention relative à l'arrangement

Le 24 octobre 2021, le FPI et sa filiale ArrangementCo, d'une part, et l'Acquéreur, d'autre part, ont conclu la Convention relative à l'arrangement aux termes de laquelle les parties ont convenu, sous réserve de certaines modalités et conditions, de réaliser l'Arrangement.

La présente Circulaire contient un résumé de certaines dispositions de la Convention relative à l'arrangement. Ce résumé est donné entièrement sous réserve du texte intégral de la Convention relative à l'arrangement, que l'on peut consulter sur SEDAR, sous le profil du FPI, au www.sedar.com. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement* ».

Parties à l'Arrangement et aux opérations de vente d'actifs

Le FPI

Le FPI est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 19 novembre 2021, la FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 310 immeubles, soit des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents, dont 193 étaient situés dans la région de Montréal, 97 dans la région de Québec et 20 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille du FPI comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,4 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total une superficie locative de 35,7 millions de pieds carrés.

L'Acquéreur

L'Acquéreur a été constitué uniquement dans le but d'effectuer les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement. Il n'a exercé aucune activité commerciale autre que les activités commerciales liées aux opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et à l'obtention du financement prévu par la Convention relative à l'arrangement. L'Acquéreur est une entité constituée par le Consortium.

Les Membres du consortium

Canderel est l'une des plus importantes sociétés immobilières à capital fermé du Canada. Fondée par Jonathan Wener il y a plus de 46 ans, la société a étendu son rayonnement au-delà de son siège montréalais et compte actuellement sept bureaux au Canada. Canderel est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille immobilier comptant plus de 27 millions de pieds carrés dans les sept principaux marchés du Canada – Montréal, Québec, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver. Ses 650 professionnels de l'immobilier ont réalisé des acquisitions et des projets de développement et de gestion d'une valeur de plus de 15 milliards de dollars.

FrontFour est une société d'investissement à stratégies multiples établie à Greenwich, au Connecticut. FrontFour, qui privilégie les placements axés sur la valeur réalisés sur les marchés public et privé, possède une vaste expertise des grands secteurs immobiliers, dont un impressionnant bilan sur le marché canadien. Iris Fund III L.P. est un fonds géré par FrontFour.

Artis est une fiducie de placement immobilier canadienne diversifiée dont le portefeuille compte des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail au Canada et aux États-Unis. Artis a pour objectif de bâtir une plateforme de gestion d'actifs et de placement de premier plan centrée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour les investisseurs grâce à des placements axés sur la valeur dans le secteur de l'immobilier.

Sandpiper est une société de capital-investissement établie à Vancouver qui investit dans le secteur immobilier au moyen de placements directs dans des immeubles et dans des valeurs mobilières.

KREI fait partie de Koch Industries, l'une des plus importantes sociétés à capital fermé des États-Unis. KREI concentre ses activités sur le déploiement de capital ajusté en fonction du risque dans des actifs et des sociétés en exploitation du secteur immobilier. KREI se concentre sur les meilleures équipes de gestion et sur des solutions de capital flexibles qui alignent ses intérêts avec ceux de ses partenaires

afin de générer un bénéfice mutuel. Depuis 2003, les sociétés Koch ont investi près de 133 milliards de dollars américains dans des projets de croissance et d'amélioration. Présentes dans plus de 70 pays, les sociétés Koch emploient 122 000 personnes de par le monde. De janvier 2009 à ce jour, les sociétés Koch ont reçu plus de 1 300 récompenses en matière de sécurité, d'excellence environnementale, de responsabilité sociale, d'innovation et de service à la clientèle.

Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement

Mach Capital, un membre du Groupe Mach, est une société de capital-investissement contrôlée par un petit nombre de porteurs. Mach n'a pas de commanditaires et aucune stratégie de sortie ne conditionne ses décisions d'investissement. La philosophie d'investissement de Mach Capital consiste à collaborer avec les fondateurs et leurs équipes de gestion en vue d'assurer une rentabilité durable dans l'intérêt supérieur à long terme de l'entreprise et de ses parties prenantes.

Avec un portefeuille de plus de 170 immeubles totalisant plus de 30 millions de pieds carrés et 10 millions de pieds carrés de terrain, le Groupe Mach est l'un des plus importants promoteurs et propriétaires immobiliers au Canada. Le Groupe Mach aménage actuellement plus de 15 millions de pieds carrés de superficie, incluant des projets de catégorie mondiale comme le Quartier des lumières. Son portefeuille d'actifs immobiliers inclut certains des immeubles les plus prestigieux de Montréal, dont l'immeuble de la Sun Life, le 1000, De La Gauchetière Ouest, la Tour CIBC, la Place Victoria, la Tour KPMG au 600, De Maisonneuve Ouest, ainsi que de nombreux autres immeubles à Québec et dans la région de Toronto. Son approche intégrée comprend l'aménagement, la gestion, la prestation de services et la construction d'immeubles. Au cours des dernières années, le Groupe Mach a reçu de nombreuses distinctions nationales et internationales pour ses innovations en matière de durabilité et de qualité de la conception et de la construction.

Blackstone Real Estate, un membre du groupe de Blackstone, a été constituée en 1991 et est l'un des plus importants gestionnaires immobiliers du monde avec 230 milliards de dollars de capitaux investis sous gestion. Blackstone Real Estate applique diverses stratégies dans ses investissements en titres de capitaux propres et en titres d'emprunt et exerce ses activités comme une entreprise intégrée à l'échelle mondiale avec les mêmes personnes et les mêmes processus en Amérique du Nord, en Europe et en Asie Pacifique. La présence mondiale de Blackstone Real Estate permet de proposer des solutions globales dans les domaines de la structure du capital et de la gestion du risque.

Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur

Conformément à la Convention relative à l'arrangement, le FPI est tenu de verser l'Indemnité de rupture de 55 millions de dollars dans certaines circonstances, et d'acquitter le Paiement de remboursement de l'Acquéreur à concurrence de 10 millions de dollars afin de rembourser l'Acquéreur de certains frais et débours raisonnables engagés par l'Acquéreur et les membres de son groupe dans le cas où les Porteurs de parts voteraient contre la Résolution relative à l'arrangement. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur* ».

Indemnité de rupture inversée

La Convention relative à l'arrangement prévoit que l'Acquéreur doit payer l'Indemnité de rupture inversée de 110 millions de dollars dans certaines circonstances. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture inversée* ».

Approbation des Porteurs de parts

Pour prendre effet, la Résolution relative à l'arrangement doit être approuvée au moins aux deux tiers des voix exprimées à l'Assemblée par les Porteurs de parts présents virtuellement ou représentés par procuration et habiles à voter à l'Assemblée.

La Résolution relative à l'arrangement doit être adoptée pour que le FPI puisse demander l'Ordonnance définitive et mettre en œuvre l'Arrangement à la Date de prise d'effet. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Approbation requise des Porteurs de parts* ».

Lettre d'envoi

Les Porteurs de parts inscrits trouveront la Lettre d'envoi sous le profil du FPI sur SEDAR, au www.sedar.com. Pour pouvoir recevoir la Contrepartie pour chaque Part qu'il détient, après l'Heure de prise d'effet, le Porteur de parts inscrit doit déposer le ou les certificats représentant ses Parts auprès du Dépositaire. La Lettre d'envoi, dûment remplie et signée, ainsi que tous les autres documents et actes instrumentaires mentionnés dans la Lettre d'envoi ou raisonnablement demandés par le Dépositaire, doivent accompagner tous les certificats de Parts déposés pour paiement aux termes de l'Arrangement.

Le Porteur de parts véritable dont les Parts sont immatriculées au nom d'un Intermédiaire comme un courtier, une banque, une société de fiducie, un fiduciaire, une chambre de compensation (comme la CDS) ou un autre prête-nom doit communiquer avec ce prête-nom et suivre ses instructions afin de recevoir la Contrepartie pour chaque Part qu'il détient après l'Heure de prise d'effet. Voir la rubrique « *Déroulement de l'arrangement – Lettre d'envoi* ».

Approbation de l'arrangement par la Cour

L'Arrangement doit être approuvé par la Cour en vertu de l'article 192 de la LCSA. L'Avis de présentation de la demande d'Ordonnance définitive approuvant l'Arrangement est reproduit à l'annexe H des présentes. Sous réserve de l'approbation de la Résolution relative à l'arrangement par les Porteurs de parts à l'Assemblée, l'audience portant sur l'Ordonnance définitive devrait avoir lieu vers le 23 décembre 2021 à 9 h (heure de Montréal) sous forme virtuelle seulement devant la Cour située au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6, ou dès que possible par la suite. À l'audience, la Cour examinera, entre autres choses, le caractère équitable et raisonnable des modalités et conditions de l'Arrangement ainsi que les droits et les intérêts de chaque personne concernée. La Cour peut approuver l'Arrangement selon ce qu'elle ordonne, sous réserve du respect des modalités et conditions qu'elle juge appropriées. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Questions réglementaires – Approbations de la Cour* ».

Radiation de la cote et fin de la qualité d'émetteur assujetti

Il est prévu que, peu après la réalisation de l'Arrangement, les Parts seront radiées de la cote de la TSX et que le FPI demandera de ne plus être un émetteur assujetti dans tous les territoires du Canada dans lesquels il est un émetteur assujetti (ou l'équivalent). Voir la rubrique « *L'Arrangement – Radiation de la cote et qualité d'émetteur assujetti* ».

Questions relatives à la législation canadienne en valeurs mobilières

Regroupement d'entreprises conformément au Règlement 61-101

Le FPI est un émetteur assujetti dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada, de sorte qu'il est assujetti aux exigences du Règlement 61-101.

Le Règlement 61-101 vise à régir certaines opérations afin de garantir l'égalité de traitement entre les porteurs de titres et exige en règle générale un supplément d'information, l'approbation de la majorité des porteurs de titres autres que certaines personnes intéressées ou apparentées et leurs alliés et, dans certaines circonstances, des évaluations indépendantes ainsi que l'approbation et la supervision de l'opération par un comité spécial de fiduciaires indépendants. Les mesures de protection prévues par le Règlement 61-101 s'appliquent, entre autres, aux « regroupements d'entreprises » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) qui éteignent les droits des porteurs de titres de capitaux propres

sans leur consentement (que les titres de capitaux propres soient remplacés par d'autres titres ou non). Le Règlement 61-101 prévoit que, dans certaines circonstances, lorsqu'une « personne apparentée » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) à un émetteur a droit à un « avantage accessoire » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) dans le cadre d'un arrangement, l'opération peut être considérée comme un « regroupement d'entreprises » pour l'application du Règlement 61-101, de sorte que cette personne apparentée sera une « personne intéressée » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101). Une « personne apparentée » désigne notamment un fiduciaire, un membre de la haute direction et un porteur de parts détenant plus de 10 % des parts émises et en circulation de l'émetteur, ou des membres du groupe des personnes susmentionnées.

Le terme « avantage accessoire » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) comprend tout avantage qu'une personne apparentée au FPI a le droit de recevoir en conséquence de l'Arrangement, y compris, sans limitation, une augmentation de salaire, un paiement forfaitaire, un paiement pour la remise de titres ou d'autres améliorations des avantages relatifs aux services à titre d'employé, de fiduciaire ou de consultant du FPI. Le Règlement 61-101 exclut de la définition du terme « avantage accessoire » un paiement par titre dont le montant et la forme sont identiques à ce qu'a le droit de recevoir l'ensemble des porteurs de titres de la même catégorie au Canada, de même que certains avantages que la personne apparentée reçoit seulement au titre des services rendus par celle-ci comme employé ou fiduciaire d'un émetteur, d'une entité du groupe de cet émetteur ou d'un successeur de l'entreprise de celui-ci si a) l'avantage n'est pas accordé dans le but d'augmenter, en totalité ou en partie, la valeur de la contrepartie versée à la personne apparentée pour les titres auxquels elle renonce dans le cadre de l'opération; b) l'octroi de l'avantage n'est pas, selon ses modalités, subordonné à la condition que la personne apparentée appuie l'opération de quelque façon que ce soit; c) tous les renseignements relatifs à l'avantage sont fournis dans le document d'information établi pour l'opération; et d) soit (i) au moment où il a été convenu de procéder à l'opération, la personne apparentée et les entités ayant des liens avec elle sont propriétaires véritables de moins de 1 % des titres en circulation de chaque catégorie de titres de capitaux propres de l'émetteur ou exercent une emprise sur un tel nombre de titres (la « **Dispense relative au 1 %** »), soit (ii) la personne apparentée déclare à un comité indépendant de l'émetteur le montant de la contrepartie qu'elle s'attend à recevoir, selon les modalités de l'opération, en échange des titres de capitaux propres dont elle a la propriété véritable et le comité indépendant, agissant de bonne foi, détermine que la valeur de l'avantage, déduction faite des coûts correspondants pour la personne apparentée, est inférieure à 5 % de la valeur de la contrepartie que la partie apparentée recevra conformément aux modalités de l'opération pour les titres de capitaux propres dont elle est propriétaire véritable, et la détermination du comité indépendant est déclarée dans le document d'information établi pour l'opération.

Si l'Arrangement est réalisé, certains fiduciaires et dirigeants auront droit à certains paiements liés au changement de contrôle du FPI, y compris des indemnités de départ et l'avancement de la date d'acquisition des droits à certains octrois consentis aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ». Tous ces fiduciaires et dirigeants bénéficient de la Dispense relative au 1 %. En outre, l'Acquéreur, les Membres du consortium ou les membres du groupe des personnes susmentionnées ne sont pas une personne apparentée au FPI au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101.

L'Arrangement n'est donc pas un « regroupement d'entreprises » pour l'application du Règlement 61-101, puisqu'aucune personne apparentée ne recevra un avantage accessoire dans le cadre de l'Arrangement, et ni l'approbation des porteurs minoritaires quant à la Résolution relative à l'arrangement ni une évaluation officielle ne seront requis, aux termes du Règlement 61-101. Le FPI a néanmoins retenu les services de Desjardins pour qu'elle prépare une évaluation indépendante conforme aux exigences en matière d'évaluation officielle du Règlement 61-101. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante – Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins* ».

Droit à la dissidence

Selon le Plan d'arrangement et l'Ordonnance provisoire, seuls les Porteurs de parts inscrits peuvent exercer le Droit à la dissidence que leur accorde l'article 190 de la LCSA quant à la Résolution relative à l'arrangement, tel qu'il est modifié par l'Ordonnance provisoire et le Plan d'arrangement. Rien ne garantit qu'un Porteur de parts dissident obtiendra pour ses Parts une contrepartie de valeur égale ou supérieure à la Contrepartie qu'il aurait obtenue aux termes de l'Arrangement s'il n'avait pas exercé son Droit à la dissidence.

Seuls les Porteurs de parts inscrits peuvent exercer le Droit à la dissidence. Les Porteurs de parts doivent lire attentivement la rubrique de la Circulaire intitulée « Renseignements concernant l'Assemblée – Droit à la dissidence des Porteurs de parts » s'ils souhaitent exercer leur Droit à la dissidence et consulter leur propre conseiller juridique, puisque la moindre non-conformité à la procédure de dissidence énoncée à l'article 190 de la LCSA, tel qu'il est modifié et étoffé par l'Ordonnance provisoire et le Plan d'arrangement, pourrait entraîner l'extinction de leur Droit à la dissidence ou l'impossibilité de l'exercer. L'Ordonnance provisoire est reproduite à l'Annexe G et certains renseignements sur le Droit à la dissidence figurent à l'Annexe I de la présente Circulaire.

Dépositaire et agent de sollicitation de procurations

Le FPI a retenu les services de la société Services aux investisseurs Computershare inc. pour qu'elle agisse en tant que dépositaire chargé de la réception des certificats de Parts et des Lettres d'envoi connexes.

Le FPI a retenu les services de la société Kingsdale Advisors, entre autres choses, pour que celle-ci l'aide à solliciter des procurations. La sollicitation de procurations est effectuée pour le compte de la direction du FPI. **Kingsdale Advisors peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.**

Facteurs de risque

Les Porteurs de parts doivent tenir compte d'un certain nombre de facteurs de risque liés à l'Arrangement et au FPI lorsqu'ils évaluent s'il convient d'approuver la Résolution relative à l'arrangement. Ces facteurs de risque sont énoncés dans les présentes et/ou dans certaines rubriques des documents déposés publiquement, lesquelles rubriques sont intégrées par renvoi dans les présentes. Voir la rubrique « *Facteurs de risque* ».

* * *

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ASSEMBLÉE

But de l'Assemblée

À l'Assemblée, les Porteurs de parts seront invités à examiner et, s'ils le jugent souhaitable, à adopter la Résolution relative à l'arrangement (reproduite à l'Annexe B de la présente Circulaire) et à examiner toute autre question qui pourrait être dûment soumise à l'Assemblée. Au moment de l'impression de la présente Circulaire, le Conseil des fiduciaires et la direction du FPI n'avaient connaissance d'aucune autre question qui pourrait être soumise à l'Assemblée, à part le vote sur la Résolution relative à l'arrangement.

Renseignements sur l'Assemblée

L'Assemblée se tiendra à 11 h (heure de Montréal) le 21 décembre 2021 aux fins énoncées dans l'avis de convocation à l'Assemblée ci-joint. Pour respecter les mesures de santé publique prises en raison de l'incidence sans précédent de la pandémie de COVID-19 et pour limiter au maximum les risques liés à la santé et à la sécurité de nos collectivités, Porteurs de parts, employés, fiduciaires et autres parties prenantes, l'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement par webdiffusion audio en direct au <https://web.lumiagm.com/473746837>, le mot de passe étant « cominar2021 » (sensible à la casse). L'Assemblée virtuelle sera accessible en ligne à compter de 10 h 30 (heure de Montréal) le 21 décembre 2021.

Le FPI estime qu'il demeure important de pouvoir participer à l'Assemblée de manière significative malgré le fait que l'Assemblée soit virtuelle. On s'attend à ce que les Porteurs de parts inscrits ou les fondés de pouvoir dûment nommés aient essentiellement la même possibilité de poser des questions sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée que si l'Assemblée se tenait en personne. Les Porteurs de parts pourront soumettre leurs questions à l'Assemblée par écrit, dans la zone de texte. Les questions reçues des Porteurs de parts qui ont trait à l'ordre du jour de l'Assemblée devraient être traitées durant la période de l'Assemblée réservée aux questions et réponses. Ces questions seront lues par le président de l'Assemblée ou par une personne qu'il désignera, et un représentant du FPI y répondra comme on le ferait lors d'une assemblée des Porteurs de parts tenue en personne. Par souci d'équité envers tous les participants, le président de l'Assemblée décidera du temps alloué à chaque question et aura le droit de limiter ou de regrouper les questions et de refuser celles qui ne se rapportent pas à l'ordre du jour de l'Assemblée ou qu'il juge inappropriées ou irrecevables.

Seuls les Porteurs de parts inscrits le 10 novembre 2021 seront habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée, à y assister, à y participer et à y voter. Les personnes qui deviennent Porteurs de parts après la Date de référence ne sont pas habiles à voter à l'Assemblée.

Participation à l'Assemblée

L'Assemblée se tiendra sous forme virtuelle seulement, par webdiffusion audio en direct. Les Porteurs de parts ne pourront pas assister en personne à l'Assemblée.

Les Porteurs de parts inscrits et les fondés de pouvoir dûment nommés et inscrits pourront virtuellement assister, participer et voter à l'Assemblée. Les Porteurs de parts inscrits et les fondés de pouvoir dûment nommés et inscrits qui participent à l'Assemblée en ligne pourront écouter l'Assemblée, poser des questions et voter, en temps réel, à condition d'être connectés à Internet et de respecter toutes les exigences énoncées ci-après à la rubrique « *Instructions de vote – Porteurs de parts inscrits – Exercice des droits de vote à l'Assemblée virtuelle* ».

Les Porteurs de parts véritables qui ne se sont pas dûment nommés eux-mêmes fondés de pouvoir pourront quand même assister virtuellement à l'Assemblée en tant qu'invités. Les invités pourront écouter l'Assemblée, mais ne pourront pas voter. Voir la rubrique « *Instructions de vote – Porteurs de parts véritables – Exercice des droits de vote à l'Assemblée virtuelle* ».

Les Porteurs de parts inscrits, les fondés de pouvoir dûment nommés et inscrits et les invités, y compris les Porteurs de parts véritables qui ne se sont pas dûment nommés eux-mêmes fondés de pouvoir, peuvent se connecter à l'Assemblée comme il est indiqué ci-après. Les invités peuvent écouter l'Assemblée, mais ne peuvent pas voter.

- Ouvrez une session au <https://web.lumiagm.com/473746837>. Il est recommandé d'ouvrir votre session au moins 15 minutes avant le début de l'Assemblée.
- Cliquez sur « Joindre », puis entrez votre nom d'utilisateur (voir ci-après) et le mot de passe « cominar2021 » (sensible à la casse).

OU

- Cliquez sur « Invité » et remplissez ensuite le formulaire en ligne.

Porteurs de parts inscrits

Le numéro de contrôle à 15 chiffres indiqué sur le formulaire de procuration ou dans le courriel que vous avez reçu est le « nom d'utilisateur » qui vous permettra d'accéder à l'Assemblée.

Fondé de pouvoir dûment nommé

L'Agent des transferts fournira au fondé de pouvoir un nom d'utilisateur par courriel une fois le fondé de pouvoir dûment nommé et inscrit conformément aux instructions figurant dans le formulaire de procuration.

Si vous assistez virtuellement à l'Assemblée, il est important de rester connecté à Internet pendant toute la durée de l'Assemblée pour être en mesure de voter lors du scrutin. Il vous incombe de maintenir votre connexion pendant toute la durée de l'Assemblée. Prévoyez suffisamment de temps pour vous connecter à l'Assemblée et suivre les procédures pertinentes. Si vous avez des doutes, vous pouvez vérifier la compatibilité de votre système en vous rendant au <https://www.lumiglobal.com/faq> pour obtenir plus de renseignements. En cas de difficultés techniques, communiquez avec Lumi à support@lumiglobal.com.

Instructions de vote

Vous pouvez voter à l'Assemblée ou par procuration. Veuillez suivre les instructions ci-après selon que vous êtes un Porteur de parts inscrit ou un Porteur de parts véritable.

Si vous avez des questions au sujet de l'information contenue dans la présente Circulaire ou si vous avez besoin d'aide pour remplir le formulaire de procuration ou le FIV, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Porteurs de parts inscrits

Vous êtes un Porteur de parts inscrit si vous avez un certificat de parts ou un avis d'inscription directe qui représente vos Parts et que vos Parts sont immatriculées à votre nom ou si les Parts que vous détenez sont directement inscrites à votre nom. Vous trouverez ci-joint un formulaire de procuration.

Comment voter

Pour que votre vote soit pris en compte, vos instructions de vote doivent être reçues au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report).

Vous pouvez voter par procuration de l'une des façons suivantes :

- par Internet au www.voteendirect.com;
- par télécopieur au 1-866-249-7775;
- par téléphone au 1-866-732-8683 (sans frais au Canada et aux États-Unis);
- par la poste, en utilisant l'enveloppe qui accompagne votre procuration.

Vote par procuration

Le vote par procuration signifie que vous donnez à la personne nommée dans votre formulaire de procuration le pouvoir d'assister virtuellement à l'Assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report, et d'exercer pour vous les droits de vote rattachés à vos Parts. Veuillez indiquer votre vote sur le formulaire de procuration ci-joint, puis signer, dater et retourner ce formulaire conformément aux instructions qui y sont énoncées. Vous donnez ainsi aux fiduciaires ou aux membres de la haute direction du FPI nommés sur le formulaire de procuration le pouvoir de voter pour vous à l'Assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report.

Vous pouvez nommer une autre personne comme fondé de pouvoir, y compris une Personne qui n'est pas un Porteur de parts, en suivant les instructions indiquées ci-après à la rubrique « *Nomination des fondés de pouvoir* ».

Si vous avez des questions au sujet de l'information contenue dans la présente Circulaire ou si vous avez besoin d'aide pour remplir le formulaire de procuration ou le FIV, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ci-joint exerceront les droits de vote rattachés aux Parts représentées par toute procuration reçue par la direction du FPI pour ou contre la Résolution relative à l'arrangement, selon le cas, conformément aux directives du Porteur de parts qui les aura nommées. En l'absence de directive contraire, les droits de vote rattachés aux Parts représentées par les procurations reçues par la direction du FPI seront exercés POUR la Résolution relative à l'arrangement.

Exercice des droits de vote à l'Assemblée virtuelle

Il n'est pas obligatoire de remplir ou de retourner votre formulaire de procuration si vous avez l'intention de voter à l'Assemblée. Vous n'avez qu'à suivre les instructions indiquées à la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Participation à l'Assemblée* » ci-dessus, assister à l'Assemblée en ligne et remplir le bulletin de vote virtuel pendant l'Assemblée.

Modification de votre vote

Le Porteur de parts inscrit qui a transmis une procuration peut la révoquer a) en remplissant et en signant une procuration portant une date postérieure à la précédente et en la déposant auprès de l'Agent des transferts conformément aux instructions données ci-dessus, ou b) en déposant un document écrit signé par lui ou par son représentant personnel autorisé par écrit (i) au bureau de l'Agent des transferts au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report de celle-ci), (ii) auprès des scrutateurs de l'Assemblée, adressé au président de l'Assemblée, avant l'ouverture de celle-ci le jour de l'Assemblée ou avant l'ouverture de l'Assemblée de reprise en cas d'ajournement ou de report ou (iii) de toute autre manière permise par la Législation. En outre, si vous êtes un Porteur de parts inscrit, lorsque vous vous serez connecté à l'Assemblée et aurez accepté les modalités et conditions, vous pourrez (sans y être obligé) révoquer toutes les procurations que vous aurez transmises antérieurement en votant sur les sujets soumis à l'Assemblée. Si vous assistez à l'Assemblée mais ne votez pas, votre procuration transmise antérieurement demeurera valide.

La révocation d'une procuration n'a toutefois aucune incidence sur le vote qui a déjà été exercé avant la révocation.

Si vous avez suivi la procédure pour assister et voter à l'Assemblée virtuelle, le vote exercé au cours de l'Assemblée virtuelle révoquera toute procuration précédemment soumise.

Porteurs de parts véritables

Vous êtes un Porteur de parts véritable si vos Parts sont détenues au nom d'un Intermédiaire (comme une banque, une société de fiducie ou un courtier) ou au nom d'une chambre de compensation (comme la CDS). Votre FIV contient un numéro de contrôle à 16 chiffres fourni par Broadridge ou un FIV fourni par votre Intermédiaire.

À moins que vous ne donniez à votre Intermédiaire ou à Broadridge l'instruction de voter conformément à leur demande d'instructions de vote, il leur est normalement interdit d'exercer les droits de vote rattachés à vos Parts sans instructions de votre part. Vous pouvez exercer les droits de vote rattachés à vos Parts virtuellement à l'Assemblée ou par l'entremise de votre Intermédiaire ou de Computershare en suivant les instructions qu'ils vous ont fournies, selon que vous êtes un Propriétaire véritable opposé ou un Propriétaire véritable non opposé. Veuillez contacter votre Intermédiaire si vous souhaitez voter à l'Assemblée.

Exercice des droits de vote à l'Assemblée virtuelle

Comme le FPI n'a pas accès à leurs noms, les Porteurs de parts véritables qui ne se sont pas nommés eux-mêmes fondés de pouvoir ne pourront pas voter à l'Assemblée, mais pourront y assister en tant qu'invités. Si vous assistez virtuellement à l'Assemblée, le FPI n'aura aucun document qui indiquera les Parts que vous détenez ou votre droit de vote, sauf si votre Intermédiaire vous a désigné comme fondé de pouvoir.

Le Porteur de parts véritable qui souhaite assister virtuellement et voter à l'Assemblée (ou faire en sorte qu'une autre personne y assiste et y vote pour lui) doit suivre les instructions indiquées sur le formulaire de procuration et consulter les instructions indiquées ci-après à la rubrique « *Nomination des fondés de pouvoir* ».

Exercice des droits de vote au moyen d'un formulaire d'instructions de vote

Si vous êtes un Propriétaire véritable non opposé et avez reçu par la poste un FIV de Computershare, il faut, pour que votre vote soit pris en compte, que vos instructions de vote soient

reçues au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report).

Vous pouvez voter par procuration de l'une des façons suivantes :

- par Internet au www.voteendirect.com;
- par télécopieur au 1-866-249-7775;
- par téléphone au 1-866-732-8683 (sans frais au Canada et aux États-Unis);
- par la poste, en utilisant l'enveloppe qui accompagne votre procuration.

Dans le cas des Propriétaires véritables opposés, la réglementation applicable au Canada oblige les Intermédiaires à obtenir les instructions de vote des Porteurs de parts véritables avant l'Assemblée. Chaque Intermédiaire choisit ses propres méthodes d'envoi et fournit ses propres instructions quant au retour des documents. Il incombe au Propriétaire de parts véritable de suivre attentivement ces instructions afin de s'assurer que les droits de vote rattachés à ses Parts seront exercés à l'Assemblée. Le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote qui vous est fourni par votre Intermédiaire sera similaire à la procuration remise aux Porteurs de parts inscrits. Toutefois, il ne vise qu'à donner des instructions à l'Intermédiaire sur la manière d'exercer en votre nom les droits de vote rattachés à vos Parts. Pour que cette procuration soit valide, elle doit être dûment signée par l'Intermédiaire qui détient les Parts et doit être retournée à l'Agent des transferts avant l'expiration du délai pour le dépôt des procurations, soit 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 (ou au plus tard 48 heures, sauf les samedis, les dimanches et les jours fériés, avant la reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report).

La plupart des Intermédiaires délèguent à Broadridge la responsabilité d'obtenir les instructions des clients. Broadridge envoie habituellement par la poste aux Porteurs de parts véritables qui sont des Propriétaires véritables opposés un FIV numérisable plutôt qu'un formulaire de procuration et fournit les instructions nécessaires concernant l'exercice des droits de vote rattachés aux Parts à l'Assemblée. **Vous devez suivre les instructions sur le FIV qui vous est remis afin de vous assurer que les droits de vote rattachés à vos Parts soient exercés.** Vous pouvez remplir le FIV de plusieurs façons : (i) en composant le numéro de téléphone qui est indiqué sur le FIV; (ii) en envoyant par la poste le FIV rempli dans l'enveloppe fournie, ou (iii) par Internet au www.proxyvote.com. Les Porteurs de parts véritables qui se demandent comment voter ou qui ont d'autres questions à propos de la présente Circulaire et des sujets qui y sont traités doivent communiquer avec leurs conseillers professionnels. De plus, le FPI peut avoir recours au service QuickVote^{MC} de Broadridge pour aider les Porteurs de parts véritables à exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts. Kingsdale Advisors peut communiquer avec les Porteurs de parts véritables qui ne se sont pas opposés à ce que le FPI sache qui ils sont (les propriétaires véritables non opposés) pour obtenir leur vote directement par téléphone.

Les Porteurs de parts véritables qui reçoivent de leur Intermédiaire des instructions de vote qui diffèrent de celles figurant dans le FIV envoyé par Broadridge doivent suivre attentivement les instructions fournies par leur Intermédiaire pour que leur vote soit pris en compte.

Sous réserve des modalités de votre FIV, si vous ne précisez pas la façon dont vous voulez que soient exercés les droits de vote rattachés à vos Parts, ceux-ci seront exercés POUR la Résolution relative à l'arrangement.

Si vous avez des questions au sujet de l'information contenue dans la présente Circulaire ou si vous avez besoin d'aide pour remplir le formulaire de procuration ou le FIV, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Modification de votre vote

Si vous avez déjà envoyé votre FIV à votre Intermédiaire, mais que vous souhaitez modifier vos instructions de vote, ou si vous souhaitez voter à l'Assemblée, communiquez avec votre Intermédiaire pour vérifier si c'est possible et connaître la procédure à suivre.

Pouvoir discrétionnaire des fondés de pouvoir

Si vous ne précisez pas sur votre formulaire de procuration la façon dont vous voulez que le fondé de pouvoir que vous avez nommé (autre qu'un candidat proposé par la direction) exerce les droits de vote rattachés à vos Parts, votre fondé de pouvoir votera selon son bon jugement. Les droits de vote rattachés aux Parts représentées par des procurations dûment signées nommant les candidats de la direction du FPI désignés dans la procuration seront exercés pour ou contre la Résolution relative à l'arrangement conformément aux instructions figurant sur la procuration. **Si la procuration qui nomme les candidats de la direction ne contient aucune instruction de vote, les droits de vote rattachés aux Parts qu'elle représente seront exercés POUR la Résolution relative à l'arrangement.**

Nomination des fondés de pouvoir

Les Porteurs de parts ont le droit de nommer comme fondé de pouvoir une personne (un « **fondé de pouvoir tiers** ») autre que les candidats de la direction dont le nom figure sur le formulaire de procuration ou le FIV, selon le cas. Le texte qui suit s'applique aux Porteurs de parts qui souhaitent nommer un fondé de pouvoir tiers, notamment les Porteurs de parts véritables qui souhaitent se nommer eux-mêmes fondés de pouvoir pour pouvoir assister et voter à l'Assemblée.

Le Porteur de parts qui souhaite nommer un fondé de pouvoir tiers qui assistera à l'Assemblée en son nom et exercera les droits de vote rattachés à ses Parts DOIT remettre le formulaire de procuration ou le FIV, selon le cas, qui nomme cette personne fondé de pouvoir ET inscrire ce fondé de pouvoir tiers auprès de l'Agent des transferts, comme il est indiqué ci-après. L'inscription du fondé de pouvoir est une étape supplémentaire qui doit être suivie APRÈS la remise du formulaire de procuration ou du FIV. Si le Porteur de parts omet d'inscrire son fondé de pouvoir, ce dernier ne recevra pas le nom d'utilisateur qui est exigé pour voter à l'Assemblée et ne pourra y assister qu'en tant qu'invité.

- **Étape 1 – Remettez votre formulaire de procuration ou formulaire d'instructions de vote (FIV) :** Pour nommer un fondé de pouvoir tiers, indiquez le nom de la personne dans l'espace réservé à cette fin sur le formulaire de procuration ou le FIV et remettez le formulaire selon les directives. Vous devez avoir rempli et remis votre formulaire de procuration ou votre FIV, selon le cas, avant de passer à l'étape suivante, soit l'inscription de votre fondé de pouvoir. Si vous êtes un Porteur de parts véritable et souhaitez voter à l'Assemblée, veuillez inscrire votre propre nom dans l'espace prévu à cette fin dans le FIV qui vous a été envoyé par votre Intermédiaire ou par Computershare, suivre toutes les directives fournies par votre Intermédiaire ET vous inscrire vous-même en tant que fondé de pouvoir, comme il est décrit ci-après. Ce faisant, vous demandez à votre Intermédiaire ou à Computershare de vous nommer fondé de pouvoir. Il est important de suivre les directives de votre Intermédiaire ou de Computershare concernant la manière de signer et de retourner les documents.

- **Étape 2 – Inscrivez votre fondé de pouvoir :** Pour inscrire un fondé de pouvoir tiers, vous devez vous rendre au www.computershare.com/Cominar au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 et fournir à l'Agent des transferts les coordonnées du fondé de pouvoir requises pour que l'Agent des transferts puisse envoyer par courriel un nom d'utilisateur au fondé de pouvoir. Sans ce nom d'utilisateur, le fondé de pouvoir ne sera pas en mesure de voter à l'Assemblée, mais pourra y assister en tant qu'invité.

Décompte des votes

L'Agent des transferts compte et compile les votes. Cette opération est effectuée de façon indépendante du FPI afin de préserver la confidentialité du vote de chaque Porteur de parts. L'Agent des transferts soumet au FPI les formulaires de procuration uniquement dans les cas suivants :

- il est clair que le Porteur de parts veut communiquer avec la direction;
- la validité du formulaire est remise en question;
- la Législation l'exige.

Questions et demandes d'aide à propos du vote

Si vous avez des questions au sujet de l'information contenue dans la présente Circulaire ou si vous avez besoin d'aide pour remplir le formulaire de procuration ou le FIV, veuillez communiquer avec le conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et agent de sollicitation de procurations du FPI, Kingsdale Advisors, qui peut être joint par téléphone sans frais en Amérique du Nord au 1-855-682-2031, à frais virés à l'extérieur de l'Amérique du Nord au 416-867-2272 ou par courriel à contactus@kingsdaleadvisors.com.

Sollicitation des procurations

La direction du FPI, avec l'appui du Conseil des fiduciaires, vous demande de remplir votre procuration ou votre FIV 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 du FPI.**

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 du FPI. Le FPI a demandé à Kingsdale Advisors, à titre de conseiller stratégique pour les Porteurs de parts et d'agent de sollicitation de procurations, entre autres choses, de l'aider à solliciter des procurations. Le FPI pourrait aussi demander à d'autres personnes de l'aider à solliciter des procurations en vue de l'Assemblée s'il l'estime nécessaire. Le FPI paiera tous les frais entraînés par la sollicitation des procurations et par l'impression et la mise à la poste de la présente Circulaire en lien avec l'Assemblée. Ces frais devraient être minimes. Le FPI et Kingsdale Advisors ont conclu un contrat de mission stipulant les conditions usuelles, aux termes duquel Kingsdale Advisors touchera des honoraires de gestion pour la sollicitation de procurations de 50 000 \$, majorés de certains honoraires de conclusion d'opération.

Porteurs de parts habiles à voter

Les Porteurs de parts ont le droit de voter à l'Assemblée virtuellement ou par procuration. Le Conseil des fiduciaires a fixé la fermeture des bureaux le 10 novembre 2021 comme Date de référence servant à déterminer les Porteurs de parts habiles à recevoir l'avis de convocation à l'Assemblée et à y voter. Le quorum à l'Assemblée sera formé si au moins deux personnes physiques qui sont chacune un

Porteur de parts ou un fondé de pouvoir représentant un Porteur de parts détenant ou représentant par procuration ensemble au moins 25 % du nombre total de Parts en circulation sont présentes virtuellement à l'Assemblée ou représentées par procuration. Les Porteurs de parts dont les noms figurent au registre du FPI à la fermeture des bureaux à la Date de référence pourront recevoir un avis de convocation à l'Assemblée et y voter. Les droits de vote rattachés aux Parts détenues par un Intermédiaire, comme un courtier, une banque ou une société de fiducie, seront exercés par le porteur inscrit conformément aux instructions que lui fournit le Porteur de parts véritable. Aucun autre porteur de titres qu'un Porteur de parts n'a le droit de voter à l'Assemblée.

À la connaissance du FPI, en date des présentes, aucune personne n'est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 % des Parts en circulation du FPI ou exerce, directement ou indirectement, une emprise sur un tel pourcentage de parts.

Droit à la dissidence des Porteurs de parts

Selon le Plan d'arrangement et l'Ordonnance provisoire, seuls les Porteurs de parts inscrits peuvent exercer le Droit à la dissidence que leur accorde l'article 190 de la LCSA quant à la Résolution relative à l'arrangement, tel qu'il est modifié par l'Ordonnance provisoire et le Plan d'arrangement. Le résumé qui suit du Droit à la dissidence n'est pas un énoncé complet de la procédure devant être suivie par le Porteur de parts dissident qui souhaite se faire verser la juste valeur de ses Parts. Il doit être lu à la lumière du texte intégral de l'article 190 de la LCSA, reproduit à l'Annexe I de la présente Circulaire, tel qu'il est modifié par l'Ordonnance provisoire, reproduite à l'Annexe G de la présente Circulaire, et par le Plan d'arrangement, reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire.

Conformément à la procédure de dissidence, le Porteur de parts inscrit qui souhaite exercer son Droit à la dissidence doit faire parvenir un avis écrit d'opposition à la Résolution relative à l'arrangement au FPI (à l'attention de Brigitte Dufour, vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative), par courriel (à l'adresse brigitte.dufour@cominar.com), au plus tard à 11 h (heure de Montréal) le 17 décembre 2021 ou à 11 h (heure de Montréal) le deuxième Jour ouvrable précédant la date de reprise de l'Assemblée en cas d'ajournement ou de report, selon le cas. Le Porteur de parts dissident doit par ailleurs respecter scrupuleusement toutes les formalités imposées par la procédure de dissidence.

Rien ne garantit qu'un Porteur de parts dissident obtiendra pour ses Parts une contrepartie de valeur égale ou supérieure à la Contrepartie qu'il aurait obtenue aux termes de l'Arrangement s'il n'avait pas exercé son Droit à la dissidence. Seuls les Porteurs de parts inscrits peuvent exercer le Droit à la dissidence. Les Porteurs de parts doivent lire attentivement la présente rubrique s'ils souhaitent exercer leur Droit à la dissidence et consulter leur propre conseiller juridique, puisque la moindre non-conformité à la procédure de dissidence énoncée à l'article 190 de la LCSA, tel qu'il est modifié et étoffé par l'Ordonnance provisoire et le Plan d'arrangement, pourrait entraîner l'extinction de leur Droit à la dissidence ou l'impossibilité de l'exercer. Une copie de l'Ordonnance provisoire est reproduite à l'Annexe G et certains renseignements sur le Droit à la dissidence figurent à l'Annexe I de la présente Circulaire.

S'il est finalement déterminé que des Porteurs de parts dissidents ont droit à la juste valeur des Parts à l'égard desquelles ils ont exercé leur Droit à la dissidence, leurs Parts seront transférées au FPI et annulées en échange du droit de recevoir du FPI cette juste valeur. Dans ces circonstances, chaque Porteur de parts dissident perdra la qualité de porteur de Parts et son nom sera radié du registre des Porteurs de parts à la Date de prise d'effet.

Si des Porteurs de parts dissidents révoquent valablement l'exercice de leur Droit à la dissidence ou s'il est finalement déterminé qu'ils n'ont pas droit, pour quelque raison que ce soit, à la juste valeur de leurs Parts, ils seront réputés avoir participé à l'Arrangement aux mêmes conditions qu'un Porteur de parts non dissident et auront le droit de recevoir du FPI un paiement en espèces de 11,75 \$ pour chaque Part qu'ils détenaient auparavant conformément au Plan d'arrangement.

En plus des autres restrictions prévues à l'article 190 de la LCSA, les porteurs de Parts exerçant personnellement ou par l'intermédiaire de leur fondé de pouvoir les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de la Résolution relative à l'arrangement ne pourront pas exercer de Droit à la dissidence et seront réputés ne pas avoir exercé un tel droit à l'égard de leurs Parts.

Les titulaires d'Options et les porteurs de Parts différées, de Parts incessibles, de Parts attribuées en fonction de la performance ou les Porteurs de parts de roulement à l'égard de leurs Parts de roulement ne disposeront d'aucun Droit à la dissidence dans le cadre de l'Arrangement.

Aucun Droit à la dissidence n'est opposable à l'Acquéreur, au FPI, à leurs ayants cause ou à toute autre personne, à moins d'être exercé par le porteur inscrit des Parts à l'égard desquelles ce droit est invoqué. Ni le FPI, ni l'Acquéreur, ni l'Agent des transferts ni aucune autre personne n'est tenu de considérer un Porteur de parts dissident comme un porteur de Parts après l'Heure de prise d'effet. Le nom de chaque Porteur de parts dissident sera radié du registre des porteurs de Parts au moment où ses Parts seront transférées. Ces Parts seront ensuite annulées.

Article 190 de la LCSA

Un résumé des dispositions de l'article 190 de la LCSA, tel qu'il est modifié par l'Ordonnance provisoire et par le Plan d'arrangement, est présenté ci-après. Ce résumé est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de l'article 190 de la LCSA et du texte intégral des dispositions de l'Ordonnance provisoire et du Plan d'arrangement, dont le texte intégral est reproduit respectivement aux Annexes I, G et C de la présente Circulaire.

Les Porteurs de parts peuvent exercer leur Droit à la dissidence à l'égard de l'Arrangement et obliger le FPI à racheter leurs Parts à leur juste valeur.

L'exercice du Droit à la dissidence ne prive pas le Porteur de parts inscrit de son droit de voter à l'Assemblée. Toutefois, un Porteur de parts ne peut pas exercer son Droit à la dissidence à l'égard de la Résolution relative à l'arrangement s'il exerce les droits de vote rattachés à des Parts qu'il détient en propriété véritable en faveur de la Résolution relative à l'arrangement.

Le Porteur de parts dissident doit faire parvenir au FPI son opposition écrite à la Résolution relative à l'arrangement avant l'Assemblée, conformément à la procédure de dissidence énoncée ci-dessus. La signature ou l'exercice d'une procuration contre la Résolution relative à l'arrangement, un vote contre la Résolution relative à l'arrangement ou le fait de ne pas voter sur la Résolution relative à l'arrangement ne constitue pas une opposition par écrit pour l'application du Droit à la dissidence prévu à l'article 190 de la LCSA. Dans les 10 jours suivant l'approbation de la Résolution relative à l'arrangement par les Porteurs de parts, le FPI doit envoyer à chaque Porteur de parts dissident un avis indiquant que la Résolution relative à l'arrangement a été adoptée, avis qui énonce les droits du Porteur de parts dissident et la procédure à suivre pour l'exercice de ces droits. Le Porteur de parts dissident est alors tenu, dans les 20 jours suivant la réception d'un tel avis (ou, à défaut, suivant la date à laquelle il prend connaissance de l'adoption de la Résolution relative à l'arrangement), d'envoyer un avis écrit au FPI indiquant ses nom et adresse, le nombre de Parts visé par sa dissidence et une demande de versement de la juste valeur de ces Parts. Dans les 30 jours suivant l'envoi de cet avis écrit, il doit ensuite envoyer au FPI ou à l'Agent des transferts le ou les certificats représentant les Parts visées par sa dissidence. Le Porteur de parts dissident qui n'envoie pas au FPI dans les délais prescrits les avis requis ou les certificats représentant les Parts visées par sa dissidence peut perdre son Droit à la dissidence.

Si les mesures prévues dans la Résolution relative à l'arrangement prennent effet, le FPI devra envoyer, dans les sept jours suivant (i) la Date de prise d'effet ou, si elle est postérieure, (ii) la réception de la demande de paiement, à chaque Porteur de parts dissident dont la demande de paiement a été reçue, une offre écrite de remboursement de ses Parts à leur juste valeur, avec une déclaration précisant le mode de calcul de la juste valeur retenu par les fiduciaires, sauf s'il existe des motifs raisonnables de

croire que le FPI ne peut, ou ne pourrait pas après le remboursement, acquitter son passif à échéance ou que la valeur de réalisation des Actifs du FPI serait inférieure au total de son passif. Aux termes du Plan d'arrangement, le FPI devra offrir et rembourser au Porteur de parts dissident la juste valeur des Parts qu'il détient. En vertu de l'article 190 de la LCSA, ce remboursement doit être fait dans les 10 jours suivant l'acceptation par le Porteur de parts dissident de l'offre faite de la manière décrite ci-dessus; l'offre devient caduque si l'acceptation ne parvient pas au FPI dans les 30 jours suivant l'offre.

À défaut par le FPI de faire l'offre ou par le Porteur de parts dissident de l'accepter, le FPI peut, dans les 50 jours suivant la Date de prise d'effet, demander au tribunal compétent de fixer la juste valeur des Parts, sans être obligé de le faire. Si le FPI ne saisit pas le tribunal, le Porteur de parts dissident bénéficie, pour le faire, d'un délai supplémentaire de 20 jours.

L'ARRANGEMENT

Contexte de l'Arrangement

L'Arrangement est le fruit de négociations sans lien de dépendance exhaustives entre les représentants du FPI, de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'Arrangement ainsi que leurs conseillers respectifs. Le texte qui suit résume les principaux événements ayant mené à la signature de la Convention relative à l'arrangement et des Conventions d'achat d'actifs (y compris les ententes définitives connexes relatives à l'opération), ainsi que certaines des principales réunions, négociations et discussions des diverses parties et certaines des mesures prises par celles-ci avant l'annonce publique de l'Arrangement.

Le Conseil des fiduciaires et la haute direction du FPI, dans le cadre de leur mandat permanent d'agir au mieux des intérêts du FPI, y compris en consolidant l'entreprise, en maximisant la valeur pour les Porteurs de parts et en tenant compte des intérêts des parties prenantes, examinent et évaluent régulièrement la performance, les perspectives de croissance, les besoins en capitaux, la stratégie globale et les plans stratégiques à long terme du FPI.

Au début du second semestre de 2020, le Conseil des fiduciaires s'est imposé comme priorité d'examiner les Alternatives stratégiques dont dispose le FPI pour accroître la valeur pour les Porteurs de parts. Le 15 septembre 2020, le Conseil des fiduciaires, sur recommandation du Comité des candidatures et de la gouvernance, a constitué à cette fin le Comité spécial composé de fiduciaires indépendants, ce qui a été annoncé publiquement par voie de communiqué à la même date, alors que le cours de clôture des Parts à la TSX était de 7,20 \$ chacune (l'« **Annnonce des alternatives stratégiques** »). L'examen a été entrepris à la lumière des perspectives opérationnelles et commerciales auxquelles faisait alors face le FPI en raison d'une souplesse financière limitée, d'un niveau d'endettement relatif élevé, de flux de trésorerie disponibles négatifs et des contraintes de liquidité imposées par sa structure en tant que fonds de placement immobilier. En outre, le FPI a subi les répercussions de son exposition importante au secteur de la vente au détail classique, et le capital nécessaire au maintien de son portefeuille et à la satisfaction de ses besoins de réaménagement a également pesé sur lui. La pandémie de COVID-19 a exacerbé cette situation, ce qui a entraîné une incertitude supplémentaire quant à la façon dont ces circonstances se sont répercutées et continueront de se répercuter sur la capacité du FPI à exécuter son plan d'affaires compte tenu de son contexte opérationnel et financier, incluant l'incertitude dans le secteur des immeubles de bureaux et des immeubles commerciaux après la pandémie. Des renseignements ayant été communiqués sur des conflits potentiels entourant l'examen des Alternatives stratégiques du FPI, le Comité spécial a été initialement composé de MM. Luc Bachand (président), Paul D. Campbell, Mitchell Cohen et Zachary R. George et de M^{me} Karen Laflamme. Presque immédiatement après la formation du Comité spécial, le 23 septembre 2020, M. George s'est retiré en raison de la participation potentielle de FrontFour, dont M. George est un cofondateur, à une opération faisant partie des Alternatives stratégiques du FPI. À la suite de son retrait, M. George a été rapidement exclu de la communication de toute information ou de la participation à toute délibération du Conseil des fiduciaires ou du Comité spécial concernant le Processus

d'examen stratégique (y compris l'Arrangement) et a eu un accès limité aux questions concernant le FPI à compter de son retrait. M. George a informé le FPI que, conformément à ses obligations fiduciaires envers le FPI, il n'a pas participé aux discussions ou aux délibérations de FrontFour concernant l'Arrangement.

Le Comité spécial s'est réuni pour la première fois le 24 septembre 2020 et s'est réuni à 21 reprises dans le but d'atteindre l'objectif susmentionné avant que soit signée la Convention relative à l'arrangement. À sa première réunion, le Comité spécial a retenu les services de Fasken pour qu'il agisse à titre de conseillers juridiques du Comité spécial. Il a retenu ceux de FBN et de BMO, les Conseillers financiers du FPI, pour qu'elles agissent à titre de conseillers financiers du Comité spécial. De plus, il a reçu, lorsqu'il en a fait la demande, le soutien de Davies, les conseillers juridiques du FPI. Lors de cette réunion, Fasken a présenté aux membres du Comité spécial un exposé de leurs obligations fiduciaires à titre de fiduciaires du FPI dans le contexte de l'examen des Alternatives stratégiques.

Le Comité spécial, avec le concours des Conseillers financiers, de Fasken et, lorsqu'il en a fait la demande, de Davies, et le soutien de la direction, a commencé son examen par une évaluation financière « ascendante » approfondie du FPI et de ses actifs immobiliers. Cet examen, qui a nécessité de nombreuses séances de travail avec la direction, a permis de mieux évaluer chaque catégorie d'actifs, ainsi que les immeubles, les perspectives à long terme et les prévisions financières par catégorie d'actifs, en tenant compte des diverses mesures actuellement prises par la direction en vue d'améliorer les résultats opérationnels et financiers du FPI. Cette démarche a été suivie d'un examen approfondi des diverses Alternatives stratégiques dont pourrait disposer le FPI pour continuer à accroître la valeur pour les Porteurs de parts. Cette analyse a fait ressortir plusieurs plans d'autonomie possibles visant à renforcer davantage la capacité du FPI à atteindre ses objectifs stratégiques, ainsi que d'autres alternatives « structurelles », qui étaient de nature plus large et visaient à faire resurgir une valeur importante de la base d'actifs diversifiée du FPI. Tout au long du processus, la direction a revu périodiquement les prévisions financières et les perspectives commerciales du FPI afin qu'il soit tenu compte de tout changement rendu nécessaire par l'évolution de la situation économique du secteur immobilier et de la pandémie.

Les principales Alternatives stratégiques qui ont été examinées comprenaient les suivantes : (i) le maintien du statu quo et la poursuite du plan d'affaires du FPI; (ii) la vente de la Gare Centrale ou d'autres actifs phares; (iii) la vente du portefeuille d'Ottawa, seul ou en combinaison avec d'autres actifs; (iv) l'aliénation par voie de vente, de coentreprise, de PAPE ou de scission du portefeuille d'immeubles industriels; (v) l'aliénation par voie de vente, de coentreprise, de PAPE ou de scission du portefeuille d'immeubles commerciaux; (vi) la vente du portefeuille d'immeubles de bureaux ou de parties importantes de celui-ci; et (vii) une opération en bloc visant la totalité des Parts émises et en circulation du FPI. Ces alternatives ont été examinées, analysées et comparées les unes aux autres en fonction de la valeur potentielle qu'elles pourraient générer pour les Porteurs de parts, en tenant compte des avantages et des risques qui leur sont associés ainsi que de plusieurs variables qui comprenaient, entre autres, les éléments suivants : (i) l'incidence sur le BEN et les FPEA; (ii) la structure du capital pro forma (niveau d'endettement, liquidités et souplesse financière disponibles pour déployer les capitaux nécessaires au maintien et au repositionnement des actifs); (iii) l'incidence sur les distributions et les paramètres de paiement; (iv) les risques d'exécution; (v) les incidences fiscales, telles qu'elles ont été fournies par les conseillers fiscaux et la direction du FPI; (vi) les autres coûts de fuite liés à l'opération; (vii) les incidences commerciales pro forma pour RemainCo et NewCo à la lumière de la composition de l'actif issu de l'opération et, le cas échéant, la viabilité autonome de toute nouvelle entité cotée en bourse créée à la suite d'une scission. Au fur et à mesure que le Processus d'examen stratégique avançait, ces alternatives ont été mises à jour pour refléter les changements dans les prévisions de la direction, le contexte économique et la pandémie ainsi que les conditions prévalant sur les marchés financiers.

Les 23 et 30 octobre 2020, le Comité spécial s'est réuni pour discuter, et a accepté de poursuivre, un processus à double voie pour évaluer le plan d'autonomie et les alternatives structurelles, tout en envisageant un processus de vente officiel visant principalement l'ensemble du FPI. À partir du 6 novembre 2020, les Conseillers financiers ont commencé à approcher des acquéreurs potentiels; ils ont ainsi approché officiellement 33 parties (en plus d'autres parties avec lesquelles plusieurs discussions exploratoires ont été tenues). Le choix s'est fixé sur des parties dont on présumait qu'elles avaient un intérêt potentiel et la capacité financière d'envisager une opération en bloc de cette envergure et de cette nature, ou qu'elles pourraient démontrer un intérêt pour certains groupes d'actifs ou portefeuilles importants du FPI. Parmi les parties approchées, plusieurs ont exprimé à première vue de l'intérêt à explorer la possibilité de conclure une opération et ont signé des ententes de non-divulgaration et de statu quo (chacune, une « **Entente de non-divulgaration** ») avec le FPI. Certaines parties intéressées n'ont pas accepté de conclure une Entente de non-divulgaration et souhaitaient continuer à évaluer l'occasion en fonction de l'information disponible dans le public. Chaque partie qui a signé une Entente de non-divulgaration a eu accès à la salle de données préliminaire de la phase 1, ce qui lui a permis d'évaluer la possibilité de soumettre des propositions initiales et de déclarer son intérêt pour la totalité du FPI ou certains de ses actifs. Une fois que ces propositions ont été reçues, le Comité spécial a déterminé quelles parties intéressées allaient être autorisées à accéder à la salle de données de deuxième phase permettant de réaliser une vérification diligente approfondie et de soumettre une proposition définitive.

Le 17 novembre 2020, le FPI a conclu une Entente de non-divulgaration avec Canderel et aussi avec FrontFour.

Le 7 décembre 2020, pour combler la vacance créée par la démission de M. George dont il est question plus haut, le Conseil des fiduciaires a nommé M. René Tremblay au Comité spécial suivant la recommandation de Fasken.

Le 16 décembre 2020, le Comité spécial s'est réuni pour examiner l'analyse circonstanciée préparée par les Conseillers financiers relativement au plan d'autonomie et aux alternatives structurelles. Lors de la réunion, les Conseillers financiers ont fourni un aperçu qualitatif et quantitatif des différentes alternatives, y compris le statu quo, et de leurs répercussions potentielles pour les Porteurs de parts, en tenant compte de toutes les variables et considérations mentionnées précédemment. À la suite de cette analyse, le Comité spécial et les Conseillers financiers ont décidé d'affiner un certain nombre d'alternatives en vue de les comparer entre elles et avec le scénario de vente en bloc.

Parmi les groupes qui ont signé une Entente de non-divulgaration, Canderel et FrontFour ont conjointement soumis le 15 décembre 2020 une déclaration d'intérêt écrite concernant l'acquisition de toutes les Parts à un prix indicatif compris entre 10,25 \$ et 10,75 \$ chacune. De plus, quatre autres parties ont déclaré verbalement leur intérêt pour certaines catégories d'actifs ou certains immeubles du FPI, sans fournir de fourchette de prix.

Le 18 décembre 2020, le Comité spécial s'est réuni pour examiner les propositions reçues dans le cadre de la première phase du processus de vente en bloc, et il a été décidé de faire passer Canderel/FrontFour à la deuxième phase qui débiterait au début de janvier 2021. Étant donné son intérêt pour les actifs commerciaux, le Comité spécial a également décidé de faire passer un autre participant (le « **Participant au portefeuille commercial** ») à la deuxième phase du processus, mais en ne lui donnant accès qu'aux renseignements concernant le portefeuille d'immeubles commerciaux. Des discussions ont également eu lieu avec deux autres participants qui avaient manifesté un intérêt pour une partie importante du portefeuille d'immeubles de bureaux et la totalité du portefeuille d'immeubles industriels, respectivement. Sur la base des renseignements disponibles à ce moment-là concernant les Alternatives stratégiques en cours d'examen, les discussions ont finalement été suspendues avec les deux parties susmentionnées.

Après l'Annonce des alternatives stratégiques, le FPI a entamé avec Mach Capital des discussions au cours desquelles cette dernière a fait part de son intérêt potentiel à acquérir le FPI dans le cadre d'une opération en bloc, mais déclaré qu'elle n'était pas disposée à signer une Entente de non-divulgaration. Parallèlement à la deuxième phase du processus, la direction et les membres du Comité spécial, avec l'appui des Conseillers financiers, de Davies et de Fasken, ont commencé à échanger avec Mach Capital. À l'époque, Mach Capital a informé le FPI qu'elle était confiante dans sa capacité à obtenir l'appui de Porteurs de parts détenant, avec Mach Capital, environ 19,9 % des Parts. Mach Capital a informé le FPI qu'elle s'attendait à ce que le FPI prenne en considération l'importance de ce fait.

Le Participant au portefeuille commercial a finalement été exclu de la deuxième phase du processus, car on a jugé que sa proposition indicative pour les actifs commerciaux ne générerait pas une valeur suffisante pour les Porteurs de parts par rapport aux autres alternatives évaluées par les Conseillers financiers.

Alors que le processus suivait son cours, le FPI a reçu deux propositions sommaires non sollicitées de restructuration du capital d'une société montréalaise de placement immobilier, de services-conseils et de gestion d'actifs immobiliers en décembre 2020 et en janvier 2021, respectivement. Sur la base de l'examen de ces propositions, ainsi que de l'examen en cours de diverses Alternatives stratégiques, ces propositions ont été considérées comme peu attrayantes, compte tenu du prix par part et de la dilution importante qui en résulterait pour tous les Porteurs de parts. De plus, ces propositions ne prévoyaient aucune stratégie claire visant à accroître la valeur pour les Porteurs de parts.

Le 14 janvier 2021, M. Campbell s'est retiré du Comité spécial en raison de conflits d'intérêts potentiels étant donné sa relation avec une partie ayant un intérêt potentiel dans une opération avec le FPI. À la suite de son retrait, M. George a été rapidement exclu de la communication de toute information ou de la participation à toute délibération du Conseil des fiduciaires ou du Comité spécial concernant le Processus d'examen stratégique (y compris l'Arrangement).

Le 12 février 2021, Mach Capital a remis une première lettre d'intention (la « **Première lettre d'intention de Mach** »), aux termes de laquelle Mach Capital a proposé d'acquérir la totalité des Parts à un prix indicatif compris entre 9,00 \$ et 9,25 \$ chacune.

Le 12 mars 2021, après des discussions et des négociations avec les Conseillers financiers, Mach Capital a remis une deuxième lettre d'intention (la « **Deuxième lettre d'intention de Mach** »), aux termes de laquelle Mach Capital proposait d'acquérir la totalité des Parts à un prix indicatif compris entre 10,00 \$ et 10,50 \$ chacune. Le Comité spécial s'est réuni le 16 mars 2021 pour examiner les modalités de la Deuxième lettre d'intention de Mach. Le Comité spécial a été informé que, bien que Mach Capital ait fait des progrès à cet égard, le prix indicatif par Part demeurerait inférieur à la fourchette indicative fournie par Canderel/FrontFour et qu'il y avait toujours une incertitude quant à la capacité de Mach Capital de financer une opération en bloc. Un représentant de la direction du FPI et un représentant de Mach Capital, ainsi que des représentants de leurs conseillers financiers respectifs, se sont alors rencontrés à nouveau le 22 mars 2021 dans le but de fixer le prix d'achat à 10,50 \$ par Part et de bonifier les modalités non financières de la proposition. Lors de la réunion, Mach Capital a indiqué qu'elle serait prête à s'entendre sur un prix de 10,50 \$ par Part et à accepter l'inclusion d'une période de sollicitation assortie de frais de rupture correspondant à 2 % de la valeur des capitaux propres et a accepté de fournir un engagement de soutien irrévocable à une proposition d'acquisition supérieure si une telle proposition était reçue pendant la période de sollicitation et qu'elle n'exerçait pas son droit de bonification (c.-à-d. une disposition de bonification ou d'acceptation).

Le 25 mars 2021, le Comité spécial s'est réuni pour recevoir un compte rendu des discussions avec Canderel/FrontFour et Mach Capital, ainsi que pour recevoir un compte rendu des opérations sur le marché et une analyse actualisée du profil de liquidité du FPI, des échéances et des besoins de refinancement à venir, des niveaux d'endettement futurs, ainsi que des projections financières actualisées fournies par la direction du FPI et de leur incidence connexe sur l'évaluation du plan

d'autonomie et des alternatives structurelles analysées par les Conseillers financiers. En ce qui concerne la proposition de Canderel/FrontFour, les Conseillers financiers ont indiqué que le consortium Canderel/FrontFour avait fait des progrès importants dans le cadre de sa vérification diligente et qu'il avait obtenu un engagement relatif aux capitaux propres qui lui permettrait de réaliser une opération à condition que certains actifs choisis, y compris, sans limitation, les actifs de bureaux de banlieue, soient vendus simultanément à un certain « sous-acquéreur » tiers désigné (le « **Sous-acquéreur d'actifs** »). Toutefois, les Conseillers financiers ont indiqué qu'il serait difficile de faciliter une telle vente simultanée au Sous-acquéreur d'actifs, étant donné que ce dernier ne souhaitait pas, à ce moment-là, faire équipe avec un consortium pour acquérir le FPI et qu'il était donc peu probable que le consortium Canderel/FrontFour puisse aller de l'avant au moment en cause. Lors de la réunion, les membres du Comité spécial ont résolu à l'unanimité de recommander au Conseil des fiduciaires d'autoriser l'ouverture d'une période de négociation exclusive de 30 jours (sous réserve de prolongation) avec Mach Capital en vue de conclure une entente à l'égard de l'acquisition, par Mach Capital, de la totalité des Parts émises et en circulation du FPI.

Le 30 mars 2021, le Conseil des fiduciaires (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) s'est réuni pour discuter des progrès réalisés par le Comité spécial et des propositions de Mach Capital et de Canderel/FrontFour, ainsi que pour recevoir la recommandation du Comité spécial. Lors de la réunion, le président du Comité spécial a donné un aperçu des travaux exécutés par le Comité spécial à ce jour et fourni sa recommandation unanime de poursuivre les négociations avec Mach Capital sur une base exclusive. Il a expliqué qu'à la suite des conseils reçus des Conseillers financiers, de Fasken et, lorsqu'il en a fait la demande, de Davies, le Comité spécial avait effectué une analyse approfondie de chaque scénario et qu'il estimait que les perspectives opérationnelles, commerciales et financières existantes du FPI créaient de sérieuses limitations quant à la capacité de la direction à livrer de la valeur aux Porteurs de parts au-delà de l'occasion qui se présentait d'effectuer une vente en bloc des Parts. Le Conseil des fiduciaires a résolu de suspendre toute décision concernant l'octroi de l'exclusivité à Mach Capital jusqu'à la réunion prévue entre les représentants de la direction du FPI et de Mach Capital, et leurs conseillers financiers respectifs, le 31 mars 2021.

Des représentants de la direction du FPI et de Mach Capital, ainsi que leurs conseillers financiers respectifs, se sont rencontrés le 31 mars 2021 et de nouveau le 12 avril 2021 en présence de représentants du Comité spécial. Lors de la réunion du 12 avril 2021, un représentant de Mach Capital a accepté d'augmenter le prix d'achat indicatif proposé par Mach Capital à 10,55 \$ par Part et d'améliorer d'autres aspects non financiers de la proposition de Mach Capital.

Le 14 avril 2021, le Conseil des fiduciaires (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) s'est réuni pour discuter des modalités actualisées de la proposition de Mach Capital. Étant donné l'état des discussions de Canderel/FrontFour concernant le financement (qui ne semblait pas encore pouvoir aller de l'avant), le Conseil des fiduciaires a résolu à l'unanimité d'autoriser l'ouverture d'une période d'exclusivité de 45 jours (sous réserve de prolongation) avec Mach Capital dans le but de conclure une convention concernant l'acquisition des Parts à un prix d'au moins 10,55 \$ chacune. Une lettre d'intention et une entente de non-divulgaration et de statu quo ont ensuite été signées avec Mach Capital le 15 avril 2021 (la « **Troisième lettre d'intention de Mach** »).

Le 27 avril 2021, le Comité spécial a retenu les services de Desjardins, qui a immédiatement commencé sa vérification diligente et son analyse financière, afin d'être en mesure de fournir une évaluation indépendante et un avis quant au caractère équitable si le Comité spécial l'exigeait.

Au cours des premières semaines de mai 2021, grâce à l'amélioration de la situation de la santé publique, les fonds de placement immobilier diversifiés canadiens ont commencé à voir un certain mouvement dans le prix de leurs titres sur les marchés. À ce moment-là, les Parts ont commencé à se négocier entre 10,00 \$ et 10,15 \$ chacune. Dans ce contexte, le Comité spécial a demandé aux Conseillers financiers et à Desjardins de fournir séparément une évaluation préliminaire actualisée du FPI à la lumière de l'évolution de la situation. À la suite de ces évaluations, il était clair que le prix de 10,55 \$

par Part proposé par Mach Capital se situait à l'extrémité inférieure de la fourchette indicative fournie par les deux groupes de conseillers financiers.

Dans les semaines qui ont suivi, le FPI et Mach Capital ont poursuivi les discussions, alors que Mach Capital effectuait simultanément une vérification diligente, mais n'ont pas réussi à s'entendre sur la hausse du prix d'achat et d'autres modalités clés de l'opération, y compris la capacité de Mach Capital à obtenir les engagements de financement nécessaires à des conditions qu'elle jugeait satisfaisantes pour réaliser une opération en bloc.

Le 3 juin 2021, les Conseillers financiers ont reçu du consortium Canderel/FrontFour une proposition mise à jour non sollicitée visant l'acquisition de la totalité des Parts à un prix indicatif de 11,25 \$ chacune (la « **Proposition Canderel/FrontFour** »). Cette proposition prévoyait l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels du FPI par Blackstone et l'acquisition d'actifs de bureau de banlieue choisis par le Sous-acquéreur d'actifs et indiquait que le consortium avait résolu son problème mentionné précédemment concernant la vente simultanée d'actifs de bureaux de banlieue au Sous-acquéreur d'actifs. Liés par l'entente d'exclusivité conclue avec Mach Capital, les Conseillers financiers n'ont entamé aucune discussion avec Canderel/FrontFour ou ses représentants au sujet de la Proposition de Canderel/FrontFour. Plus tard ce jour-là, le FPI a signé la documentation prévoyant la prolongation des périodes d'exclusivité et de processus avec Mach Capital jusqu'au 17 juin 2021, afin de permettre la poursuite des discussions sur le prix offert par Mach Capital ainsi que de donner à Mach Capital le temps d'obtenir les engagements financiers nécessaires à des conditions qu'elle jugeait satisfaisantes.

Le 4 juin 2021, un représentant de la direction du FPI a informé un représentant de Mach Capital qu'une proposition non sollicitée avait été reçue d'une autre partie et qu'il n'y aurait pas d'autres prolongations des périodes d'exclusivité et de processus à moins que les parties puissent s'entendre sur le prix et que Mach Capital puisse fournir une preuve suffisante qu'elle disposait des engagements de financement nécessaires pour réaliser une opération en bloc.

Le 16 juin 2021, des représentants de la direction du FPI et de Mach Capital se sont réunis à nouveau avec leurs conseillers financiers respectifs pour discuter du prix d'achat indicatif et de l'état des engagements de financement de Mach Capital. Lors de la réunion, un représentant de Mach Capital a indiqué qu'une prolongation supplémentaire de trois semaines de la période d'exclusivité serait nécessaire pour obtenir les engagements de financement nécessaires, mais que Mach Capital serait prête à augmenter son prix d'achat indicatif à 11,00 \$ par Part, à condition que le FPI accepte une modification importante des modalités non financières énoncées dans la proposition de Mach Capital.

Le 17 juin 2021, le Conseil des fiduciaires (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) s'est réuni pour recevoir une mise à jour des discussions avec Mach Capital et pour examiner le libellé des modifications proposées par Mach Capital à la Troisième lettre d'intention de Mach Capital. Lors de la réunion, il a été décidé de ne pas prolonger la période d'exclusivité et de ne pas modifier la Troisième lettre d'intention de Mach, mais de poursuivre néanmoins les discussions, sur une base non exclusive, avec Mach Capital après l'expiration de la période d'exclusivité, tout en commençant les discussions avec Canderel/FrontFour concernant la Proposition de Canderel/FrontFour reçue le 3 juin 2021.

Le 18 juin 2021, le FPI a reçu de Mach Capital une lettre l'informant qu'elle retirait son offre proposée et qu'elle n'était plus intéressée à réaliser une opération en bloc avec le FPI.

Au cours des semaines du 5 juillet et du 12 juillet 2021, les Conseillers financiers ont eu plusieurs discussions avec des représentants de Canderel/FrontFour concernant le prix de l'opération. Au cours de cette période, le prix des Parts du FPI a continué d'augmenter et celles-ci ont commencé à se négocier à un prix supérieur à 11,00 \$ par Part. Ces discussions et négociations ont finalement abouti à la majoration du prix d'achat à 11,85 \$, par rapport au prix de 11,25 \$ initialement proposé dans la Proposition de Canderel/FrontFour, et les discussions se sont poursuivies sur cette base.

Lors d'une réunion tenue le 8 juillet 2021, un représentant de Mach Capital a confirmé à un représentant de la direction du FPI et aux Conseillers financiers que Mach Capital serait prête à augmenter sa proposition à un prix de 11,50 \$ par Part, sous réserve de la mise en œuvre du financement requis, qui nécessiterait trois à quatre semaines, ainsi que de l'obtention de l'exclusivité.

Le 15 juillet 2021, le Comité spécial s'est réuni pour recevoir une mise à jour des Conseillers financiers sur les discussions avec Canderel/FrontFour. Lors de la réunion, Desjardins a présenté une évaluation financière actualisée et a donné son avis préliminaire sur la fourchette de prix indicative.

Le 16 juillet 2021, après des négociations, et uniquement sur la base des ententes (incluant les prix d'achat) alors envisagées à l'égard du portefeuille d'immeubles industriels devant être acheté par Blackstone et des actifs de bureau de banlieue devant être achetés par le Sous-acquéreur d'actifs, Canderel/FrontFour ont confirmé qu'elles seraient prêtes à présenter une offre assortie d'un prix de 12,00 \$ par Part, sous réserve d'un engagement « d'exclusivité négative » de la part du FPI consistant à s'abstenir d'appuyer une proposition concurrente ou de conclure une convention définitive à l'égard d'une proposition concurrente jusqu'au matin du 26 juillet 2021 et d'un engagement à rembourser une partie des frais et débours engagés par Canderel/FrontFour jusqu'à concurrence d'un montant limité si aucune convention définitive n'était conclue à l'expiration de la période d'exclusivité négative après des négociations de bonne foi par Canderel/FrontFour. Le 18 juillet 2021, une lettre d'entente à cet effet a été signée entre les parties.

En date du 21 juillet 2021, le FPI et le consortium Canderel/FrontFour ont procédé à la négociation de la convention relative à l'arrangement et des documents connexes et le consortium Canderel/FrontFour a parallèlement procédé à la négociation des conventions d'achat d'actifs et des documents connexes avec Blackstone et le Sous-acquéreur d'actifs. Au cours de ces négociations, le FPI a été informé qu'un des partenaires s'était retiré du consortium Canderel/FrontFour et qu'Artis et les Sociétés en commandite Sandpiper étaient censées prendre sa place. À partir du 25 juillet 2021, le FPI et le consortium Canderel/FrontFour ont commencé à prolonger périodiquement leur engagement d'exclusivité négative étant donné que les membres du consortium travaillaient de bonne foi à la conclusion d'une opération.

Lors d'une réunion conjointe du Conseil des fiduciaires et du Comité spécial tenue le 2 août 2021, en prévision de l'annonce d'une éventuelle opération à venir, les Conseillers financiers et Desjardins ont chacun présenté leur point de vue préliminaire sous-tendant leur avis quant au caractère équitable, et Desjardins a présenté son point de vue préliminaire sous-tendant son évaluation indépendante, dans chaque cas basé sur le prix des Parts le 30 juillet 2021 et appuyé par une présentation expliquant leur analyse de façon détaillée. Toutefois, les Conseillers financiers et Desjardins n'ont émis aucune conclusion ou opinion quant au caractère équitable ni présenté aucune évaluation lors de cette réunion. Davies a présenté un aperçu de la structure de l'opération et de la convention relative à l'arrangement, et a fait le point sur l'état des éléments en cours de négociation. Fasken et Davies ont également passé en revue les obligations fiduciaires des fiduciaires dans le contexte de l'évaluation de l'opération proposée et échangé avec ces derniers à ce sujet. Les fiduciaires ont aussi examiné les modalités contractuelles prévues dans l'Acte de fiducie relatif aux débentures et les intérêts des porteurs de Débentures non garanties.

Entre le 4 et le 10 août 2021, les parties ont tenu diverses discussions et négociations, en particulier sur les questions fondamentales en suspens concernant le Sous-acquéreur d'actifs, notamment le montant de l'indemnité de rupture que ce dernier devrait payer s'il ne procédait pas à la clôture de l'opération (y compris sa capacité à démontrer sa capacité à obtenir du financement en temps opportun), le prix d'achat global, les actifs devant être acquis par le Sous-acquéreur d'actifs et la capacité de celui-ci à obtenir les approbations internes nécessaires en temps opportun. Au cours de cette période, le Conseil des fiduciaires a reçu un compte rendu des négociations et des discussions avec le consortium Canderel/FrontFour et les différentes parties concernées.

Dans les jours qui ont suivi, le FPI a été informé par Canderel/FrontFour que les questions en suspens concernant le Sous-acquéreur d'actifs n'étaient toujours pas résolues et qu'en l'absence d'une résolution en sa faveur, le Sous-acquéreur d'actifs ne réaliserait pas une opération de cession d'actifs dans le cadre d'une opération en bloc avec le consortium Canderel/FrontFour. Néanmoins, les discussions se poursuivraient avec le consortium Canderel/FrontFour, qui croyait que d'autres arrangements pouvaient être conclus avec un autre cessionnaire d'actifs dans le contexte d'une opération en bloc avec le consortium Canderel/FrontFour.

Le 20 août 2021, le FPI a reçu une déclaration d'intérêt non sollicitée qui exprimait l'intérêt de son auteur à entamer des discussions afin d'analyser divers scénarios qui pourraient mener à une opération avec le FPI portant sur la totalité ou une partie de son portefeuille. Étant donné que cette déclaration d'intérêt était de nature très préliminaire (aucun prix n'y était mentionné) et ne contenait aucune indication quant à la valeur, à l'envergure ou à la portée de l'opération ou quant aux sources de financement et à la capacité d'exécution connexe, et étant donné que cette déclaration d'intérêt était assujettie à un long processus de contrôle diligent, et compte tenu de l'état avancé des discussions avec le consortium Canderel/FrontFour et de l'entente d'exclusivité négociée qui demeurait en vigueur, le FPI n'a entrepris aucune discussion avec l'expéditeur concernant cette déclaration d'intérêt.

Le 23 août 2021, le consortium Canderel/FrontFour a communiqué avec Mach Capital, qui avait déjà manifesté de l'intérêt pour le FPI, afin de vérifier si elle souhaitait acquérir certains actifs du FPI dans le cadre d'une opération en bloc du consortium Canderel/FrontFour, et si un tel intérêt pourrait aboutir à une opération de cession d'actifs avec Mach Capital qui serait suffisamment alignée avec l'offre du consortium Canderel/FrontFour et en permettrait la réalisation.

Dans les semaines qui ont suivi, le consortium Canderel/FrontFour et Mach Capital ont eu de nombreuses discussions au sujet des actifs qui seraient acquis par Mach Capital dans le cadre d'une opération de cession, du prix global et de la répartition du prix, et des modalités de l'opération, qui comportaient des différences significatives par rapport à celles de l'opération envisagée précédemment avec le Sous-acquéreur d'actifs. Le FPI et le Comité spécial ont facilité ces négociations avec l'aide des Conseillers financiers.

Les 5 et 7 octobre 2021, le Comité spécial s'est réuni pour recevoir un compte rendu des discussions en cours avec le consortium Canderel/FrontFour et des négociations connexes avec les cessionnaires d'actifs.

Le matin du 14 octobre 2021, les parties sont parvenues à une entente sur les questions juridiques et commerciales en suspens. Plus tard dans la soirée, des représentants de la direction du FPI, de FBN et de BMO ont rencontré des représentants de Canderel, de FrontFour, d'Artis et de Sandpiper pour recevoir une offre verbale du consortium Canderel/FrontFour visant à acquérir la totalité des Parts émises et en circulation du FPI au prix révisé de 11,60 \$ par Part, sous réserve que le FPI cesse les distributions de façon permanente à la date de l'annonce. Le consortium Canderel/FrontFour a déclaré que ce prix d'achat révisé reflétait la nouvelle dynamique au sein du consortium et les ententes conclues avec Mach Capital par rapport à celles envisagées précédemment (et qui finalement ne pouvaient être mises en œuvre) avec le Sous-acquéreur d'actif.

Le 15 octobre 2021, le Comité spécial s'est réuni pour recevoir la proposition révisée du consortium Canderel/FrontFour et, plus tard dans la journée, un représentant de la direction du FPI et les Conseillers financiers ont rencontré des représentants du consortium Canderel/FrontFour pour discuter du prix d'achat proposé révisé et de certaines ententes de financement avec les prêteurs des cessionnaires d'actifs. Ces discussions avec les cessionnaires d'actifs et les prêteurs se sont poursuivies au cours des jours qui ont suivi.

Les 17 et 18 octobre 2021, après plusieurs discussions et négociations, le consortium Canderel/FrontFour a accepté de majorer son prix d'achat à 11,75 \$ par Part. Cette proposition révisée réduisait également la période de suspension des distributions à trois mois et demi, et était conditionnelle à l'acceptation des cessionnaires d'actifs d'augmenter encore le prix d'achat des actifs qu'ils comptaient acquérir.

Le 19 octobre 2021, Mach Capital a confirmé au FPI qu'elle s'associerait à un important Porteur de parts pour réaliser son opération de cession et que le financement serait établi sur cette base. Dans l'intervalle, les parties poursuivaient leurs travaux pour finaliser la convention relative à l'arrangement, les conventions de cession d'actifs, ainsi que les documents connexes, notamment le plan d'arrangement, les conventions de vote et de soutien, les garanties limitées et les lettres d'engagement relatives aux capitaux propres.

Lors d'une réunion conjointe du Conseil des fiduciaires et du Comité spécial tenue dans la matinée du 22 octobre 2021, les fiduciaires ont reçu un aperçu actualisé de la structure de l'opération et des conventions, ainsi que des défis auxquels Mach Capital et l'important Porteur de parts faisaient face pour conclure leur partenariat en vue de réaliser une opération de cession avec le consortium Canderel/FrontFour. Néanmoins, les Conseillers financiers ont exprimé leur conviction que Mach Capital serait en mesure de réaliser son opération, avec ou sans cet important Porteur de parts, notamment la réorganisation de son financement, et qu'ils s'attendaient à poursuivre les discussions avec les deux parties au cours de la journée afin d'obtenir les engagements de financement nécessaires. Les Conseillers financiers et Desjardins ont chacun indiqué qu'ils seraient prêts à fournir verbalement leur avis quant au caractère équitable, tout comme Desjardins en ce qui concerne son évaluation indépendante, si le Conseil des fiduciaires le demandait. Lors de cette réunion, le Comité spécial a confirmé au Conseil des fiduciaires qu'il serait en mesure de recommander à l'unanimité au Conseil des fiduciaires d'approuver l'arrangement proposé avec le consortium Canderel/FrontFour, sur demande, sous réserve de la confirmation définitive et officielle des avis quant au caractère équitable et de l'évaluation indépendante.

Après la réunion, Mach Capital a indiqué aux Conseillers financiers que l'important Porteur de parts ne participerait plus à une opération de cession d'actifs. Le 23 octobre 2021, Mach Capital a fourni aux Conseillers financiers des lettres de financement révisées démontrant la capacité de Mach Capital à réaliser son opération de cession d'actifs sans l'important Porteur de parts. Les parties ont alors procédé à la finalisation des documents restants relatifs à l'opération.

Dans la soirée du 24 octobre 2021, le Conseil des fiduciaires (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) s'est réuni pour examiner l'opération proposée, le projet de Convention relative à l'arrangement et les autres ententes définitives relatives à l'opération, ainsi que le rapport et la recommandation du Comité spécial. Davies a fourni aux membres du Conseil des fiduciaires un aperçu des principales modalités de la Convention relative à l'arrangement, du Plan d'arrangement, de la Lettre d'engagement de financement, de la Lettre d'engagement relative aux capitaux propres, de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital et des autres ententes définitives relatives à l'opération. Davies a confirmé que tous les conseillers juridiques avaient approuvé les versions actuelles des documents relatifs à l'opération, y compris les conventions de vote et de soutien.

Les Conseillers financiers et Desjardins ont chacun fourni leur avis quant au caractère équitable verbalement, tout comme Desjardins en ce qui concerne son évaluation indépendante, les avis et l'évaluation indépendante devant suivre par écrit si le Conseil des fiduciaires le demandait.

Après les présentations de FBN, de BMO et de Desjardins, le président du Comité spécial a présenté la recommandation unanime du Comité spécial aux autres membres du Conseil des fiduciaires. Après délibérations, le Conseil des fiduciaires a résolu à l'unanimité (à l'exception des Fiduciaires non participants) que l'Arrangement était au mieux des intérêts du FPI et était équitable pour les Porteurs de

parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement à l'égard des Parts de roulement), et a approuvé l'Arrangement.

La Convention relative à l'arrangement, les Conventions d'achat d'actifs et la Convention de vote et de soutien de Mach Capital ainsi que les autres conventions relatives à l'opération définitives ont ensuite été signées. Le 24 octobre 2021, l'Arrangement a été annoncé publiquement.

Le 18 novembre 2021, le Conseil des fiduciaires (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) s'est réuni et a approuvé la présente Circulaire et d'autres questions de procédure liées à celle-ci et à l'Arrangement.

Recommandation du Comité spécial

Comme il est indiqué à la rubrique « *Contexte de l'Arrangement* » ci-dessus, le Comité spécial établi par le Conseil des fiduciaires s'est vu confier en définitive la responsabilité de superviser et d'examiner l'Arrangement et de présenter une recommandation au Conseil des fiduciaires à l'égard de celui-ci. Le Comité spécial est composé entièrement de fiduciaires indépendants. Ses membres se sont réunis à de nombreuses reprises avec les conseillers du Comité spécial uniquement et avec la direction et le Conseil des fiduciaires plénier, selon ce qui convenait.

Le Comité spécial, après un examen minutieux, après avoir tenu compte des questions qu'il a estimées pertinentes et après avoir obtenu l'avis de ses conseillers financiers et juridiques externes, a établi à l'unanimité que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts, autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, et a recommandé à l'unanimité au Conseil des fiduciaires d'approuver l'Arrangement et de recommander aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'arrangement.

Pour en arriver à sa recommandation au Conseil des fiduciaires, le Comité spécial a évalué un certain nombre de facteurs, y compris, sans limitation, ceux qui sont décrits à la rubrique « *Motifs de l'Arrangement* » ci-après. Le Comité spécial a fondé sa recommandation sur l'ensemble des renseignements qui lui ont été présentés et qu'il a examinés à la lumière des connaissances de ses membres sur l'entreprise, la situation financière et les perspectives du FPI, et après avoir tenu compte des conseils de ses conseillers financiers et juridiques et de ceux du FPI ainsi que des conseils et des commentaires de la direction du FPI.

Recommandation du Conseil des fiduciaires

Après avoir examiné attentivement et pris en compte, entre autres, la recommandation du Comité spécial et après avoir obtenu les conseils de conseillers juridiques et financiers externes, le Conseil des fiduciaires a conclu à l'unanimité (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI et est équitable pour les Porteurs de parts, autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. Par conséquent, le Conseil des fiduciaires recommande à l'unanimité (à l'exclusion des Fiduciaires non participants) aux Porteurs de parts de voter **POUR** la Résolution relative à l'arrangement (la « **Recommandation du conseil** »).

Pour en arriver à sa recommandation, le Conseil des fiduciaires a évalué un certain nombre de facteurs, y compris, sans limitation, la recommandation du Comité spécial et les facteurs décrits à la rubrique « *Motifs de l'Arrangement* » ci-après. Le Conseil des fiduciaires a fondé sa recommandation sur l'ensemble des renseignements qui lui ont été présentés et qu'il a examinés à la lumière des connaissances de ses membres sur l'entreprise, la situation financière et les perspectives du FPI, et après avoir tenu compte des conseils des conseillers financiers et juridiques du FPI ainsi que des conseils et des commentaires de la direction du FPI.

Motifs de l'Arrangement

Le résumé qui suit des renseignements et des facteurs examinés par le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ne se veut pas exhaustif. Il résume les renseignements et les facteurs importants pris en compte dans l'approbation de l'Arrangement. Étant donné la diversité des facteurs et la quantité de renseignements pris en compte à l'égard de l'Arrangement, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires n'ont pas jugé possible de quantifier chaque facteur particulier qu'ils ont examiné pour parvenir à leurs conclusions et à leurs recommandations et ne l'ont pas fait, ni n'ont tenté autrement de leur attribuer une pondération relative. Les membres individuels du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires pourraient avoir attribué des pondérations différentes à différents facteurs.

- **Aboutissement d'un Processus d'examen stratégique approfondi :** L'Arrangement est l'aboutissement d'un Processus d'examen stratégique exhaustif et approfondi annoncé publiquement le 15 septembre 2020 et poursuivi avec diligence sur une période de plus de 13 mois. Le Processus d'examen stratégique visait à repérer, à examiner et à évaluer un vaste ensemble d'Alternatives stratégiques devant permettre d'accroître la valeur pour les Porteurs de parts, compte tenu des perspectives opérationnelles et commerciales du FPI dans ses diverses catégories d'actifs ainsi que de ses importants besoins en matière de dépenses d'investissement, de sa souplesse financière limitée et de l'important risque de refinancement.
- **Examen détaillé des Alternatives stratégiques :** Dans le cadre du Processus d'examen stratégique, le Comité spécial, avec le concours de ses conseillers financiers et juridiques, a repéré, examiné, évalué et comparé un ensemble complet d'Alternatives stratégiques, notamment :
 - le maintien du statu quo grâce à l'exécution du plan d'affaires à long terme du FPI, qui a été mis à jour périodiquement tout au long du processus;
 - l'amélioration du statu quo grâce à des alternatives qui permettraient au FPI de se désendetter, d'accroître sa souplesse financière et de redéployer ses capitaux, notamment en cristallisant la valeur de certains actifs ou portefeuilles;
 - la modification significative du profil d'affaires du FPI au moyen d'alternatives touchant davantage sa structure et faisant ressortir la valeur des principales catégories d'actifs du FPI, notamment par le biais de désinvestissements importants, de coentreprises ou de scissions;
 - une vente en bloc éventuelle du FPI, alternative qui a été évaluée parallèlement à l'examen et à l'analyse des Alternatives stratégiques mentionnées ci-dessus dans le cadre d'un processus à double voie.

Ces Alternatives stratégiques ont été examinées, analysées et comparées les unes aux autres sur la base de la valeur potentielle qu'elles pourraient engendrer pour les Porteurs de parts, en tenant compte des avantages et des risques qui leur sont associés ainsi que de plusieurs variables qui comprenaient, entre autres, les éléments suivants : (i) l'incidence sur le BEN et les FPEA; (ii) la structure du capital pro forma (niveau d'endettement, liquidités et souplesse financière disponibles pour déployer les capitaux nécessaires au maintien, au repositionnement et à la poursuite du développement des actifs); (iii) l'incidence sur les distributions et les paramètres de paiement; (iv) les risques d'exécution; (v) les incidences fiscales, telles qu'elles ont été fournies par les conseillers fiscaux et la direction du FPI; (vi) les autres coûts de fuite liés à l'opération; (vii) les incidences pro forma sur le cours des actions pour RemainCo et NewCo à la lumière de la composition de l'actif issu de l'opération et, le cas échéant, la viabilité autonome de toute entité cotée en bourse créée à la suite d'une scission.

En outre, bien que le Comité spécial ait examiné un large éventail d'Alternatives stratégiques, divers facteurs majeurs liés aux limitations importantes du FPI ont eu une incidence sur le champ des alternatives potentielles qui s'offraient au FPI. Ces facteurs comprenaient, sans limitation : (i) le fort taux d'endettement du FPI, qui est actuellement l'un des plus élevés parmi les fonds de placement immobilier canadiens de taille similaire; (ii) les limites imposées par les clauses restrictives de ses instruments d'emprunt en cours; (iii) les dettes importantes du FPI arrivant prochainement à échéance et les risques majeurs liés à leur refinancement, en raison notamment de la disponibilité limitée d'actifs hypothécables dans le cadre de sa structure financière et compte tenu des clauses restrictives actuelles et de l'obligation de transformer ses facilités bancaires en une facilité garantie de moindre envergure; (iv) la souplesse financière limitée qui, ajoutée au niveau d'endettement du FPI et aux échéances prochaines de la dette, pourrait entraîner une dilution pour les Porteurs de parts découlant d'émissions potentielles de titres de capitaux propres destinées à stabiliser la situation financière du FPI; et (v) la nature de « fonds de placement immobilier diversifié » du FPI résultant de son exposition équilibrée à trois catégories d'actifs distinctes, ce qui restreint sa capacité à appliquer efficacement une stratégie visant à faire ressortir la valeur de ses catégories d'actifs individuelles. Ces facteurs, ajoutés à diverses autres variables mentionnées précédemment, ont réduit le champ des Alternatives stratégiques potentielles ouvertes au FPI.

- **Processus robuste à double voie** : Parallèlement à l'examen des Alternatives stratégiques, les Conseillers financiers ont mené un processus élaboré dans le cadre duquel ils ont approché 33 parties (soit 25 investisseurs financiers potentiels et huit (8) investisseurs stratégiques éventuels) intéressées par la totalité ou des parties du FPI. Ce processus a mené à la signature de dix (10) ententes de confidentialité (sept (7) ayant été conclues avec des investisseurs financiers potentiels et trois (3), avec des investisseurs stratégiques éventuels) et a permis aux parties d'effectuer un travail de vérification diligente complet sur le FPI. Bien que le FPI et ses Conseillers financiers aient eu des discussions avancées avec un certain nombre de ces parties intéressées relativement à des opérations éventuelles visant le FPI et certains de ses actifs, aucune offre n'a été reçue qui était aussi avantageuse pour le FPI que l'Arrangement et aucune autre partie n'a démontré l'intérêt et la capacité financière d'acquérir la totalité des Parts émises et en circulation du FPI dans le cadre d'une opération en bloc au prix par Part proposé. De plus, les discussions et les déclarations d'intérêt reçues de plusieurs parties à l'égard de divers actifs ou portefeuilles tout au long de ce processus à double voie ont permis de valider et d'affiner davantage l'analyse des Alternatives stratégiques et les conclusions résultant de l'examen de celles-ci, exception faite de la vente en bloc.
- **L'Arrangement auquel aboutit le Processus d'examen stratégique est l'issue la plus favorable pour le FPI et ses parties prenantes** : Le Processus d'examen stratégique a permis de conclure que l'Arrangement est au mieux des intérêts du FPI, de ses Porteurs de parts et de ses diverses parties prenantes. La valeur tirée de l'Arrangement est plus avantageuse que celle qui aurait pu être obtenue en poursuivant d'autres alternatives auxquelles le FPI aurait pu raisonnablement avoir accès, y compris le maintien du statu quo. Le Comité spécial a conclu que l'Arrangement auquel aboutit le Processus d'examen stratégique est l'issue la plus favorable, compte tenu de plusieurs variables et considérations, notamment les suivantes :
 - **Enjeux et risques associés au statu quo** : Malgré le fait que l'équipe de direction du FPI ait fait des progrès notables sur plusieurs fronts, l'atteinte des objectifs commerciaux à long terme comporte encore un degré significatif de risque, nourri par des facteurs aussi bien internes qu'externes, dont les suivants :
 - **Obstacles à la croissance des FPEA et du BEN et importants investissements en capital** : Le FPI continue de subir l'incidence de son exposition importante aux difficultés qu'éprouvent les commerces de détail ayant pignon sur rue faisant partie de son important portefeuille de centres

commerciaux fermés. De plus, les circonstances qui frappent actuellement l'économie et le secteur immobilier, exacerbées par la pandémie de COVID-19 dans les segments des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux, ont soulevé des défis structurels et des incertitudes supplémentaires quant à la capacité du FPI d'accroître efficacement ses FPEA et son BEN sans investir des sommes élevées pour entretenir, repositionner, réaménager ou transformer certains actifs commerciaux et de bureaux clés. De plus, bien que les actifs industriels du FPI aient été productifs malgré la dynamique actuelle du marché des immeubles industriels, ces actifs nécessitent également des investissements en capital considérables pour que soit maintenu leur capacité de produire un BEN. Dans ce contexte, et compte tenu de la situation financière du FPI, d'importants obstacles viennent limiter la capacité du FPI de générer et de maintenir la croissance du BEN et des FPEA.

- **Importantes contraintes sur le plan de la structure du capital :** La situation financière actuelle du FPI, les contraintes posées par sa structure en tant que fonds de placement immobilier et les capitaux considérables nécessaires au maintien et à la poursuite du réaménagement et du repositionnement de certains actifs en vue de débloquer et de réaliser leur valeur au fil du temps ont créé des défis pour le FPI.
 - **Endettement relatif élevé :** Le ratio d'endettement actuel du FPI, à 55,1 %, et son ratio dette/BAIIA de 10,5x sont parmi les plus élevés des fonds de placement immobilier ouverts comparables au Canada. Ce taux d'endettement élevé ainsi que les clauses restrictives de ses instruments d'emprunt et le fait que d'importantes dettes arrivent prochainement à échéance et que sa souplesse financière est limitée, ont également eu un impact sur le cours des titres du FPI.
 - **Flux de trésorerie disponibles négatifs :** Compte tenu de l'obligation de versement de distributions mensuelles et du service de la dette, le FPI génère des flux de trésorerie disponibles négatifs. Cette situation a cours depuis un certain nombre d'années et on prévoit qu'elle perdurera en raison des investissements en capital requis pour entretenir la base d'actifs du FPI. Ainsi, la capacité du FPI de se désendetter au moyen de la génération de flux de trésorerie disponibles est amoindrie, et le FPI pourrait devoir recourir à d'autres solutions de réduction de son endettement qui pourraient avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA (la vente d'actifs, par exemple) ou il pourrait devoir faire appel directement aux Porteurs de parts (l'émission de titres de capitaux propres, par exemple).
 - **Importantes dettes arrivant prochainement à échéance :** Le FPI a actuellement des Débentures non garanties d'un capital global de 1,1 milliard de dollars, qui s'ajoutent à la somme de 362 millions de dollars prélevée sur ses facilités de crédit. Ces dettes comportent des clauses restrictives qui limitent la souplesse financière du FPI. Au cours des deux prochaines années, d'importantes dettes du FPI arriveront prochainement à échéance, y compris 725 millions de dollars de Débentures non garanties, dont une tranche de 200 millions de dollars échoit en décembre 2021, une tranche de 300 millions de dollars échoit en juin 2022 et une tranche de 225 millions de dollars échoit en mai 2023, et la somme de 362 millions de dollars prélevée sur ses facilités de crédit garanties qui échoit par tranches à diverses dates jusqu'en

septembre 2023. La facilité de crédit non garantie de 250 millions de dollars du FPI (actuellement non utilisée) devra servir à rembourser les Débentures non garanties d'un capital de 200 millions de dollars qui échoient en décembre 2021. Cette facilité de crédit, qui échoit en avril 2022, sera transformée en une structure de crédit garantie de 250 millions de dollars au début de 2022 et viendra à échéance en septembre 2023.

- **Liquidités disponibles limitées** : Au troisième trimestre de 2021, le FPI disposait d'une trésorerie et d'équivalents de trésorerie de 15 millions de dollars et d'un crédit disponible de 326 millions de dollars aux termes de ses facilités de crédit. Étant donné la composition de ses actifs, le FPI a une capacité limitée d'accroître les emprunts hypothécaires sur sa base d'actifs grevés. De plus, bien que le FPI dispose d'actifs non grevés d'une valeur approximative de 1,7 milliard de dollars au troisième trimestre de 2021, la possibilité de générer des liquidités de nouveaux emprunts hypothécaires sur ces actifs est restreinte, notamment en raison des clauses restrictives dont sont assorties les Débentures non garanties, de la dynamique des éléments composant la base d'actifs (exposition au secteur du commerce de détail, actifs de plus petite taille, immeubles problématiques à faible taux d'occupation, par exemple), de la sûreté négative liée aux ententes de financement par crédit du FPI et de la concentration des prêteurs hypothécaires. Dans ce contexte, pour faire face aux dettes arrivant prochainement à échéance, le FPI devrait trouver la souplesse financière nécessaire principalement dans l'accès aux marchés des capitaux d'emprunt ou des capitaux propres et/ou dans la vente éventuelle d'actifs, ce qui pourrait à terme avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA. Les facteurs énumérés ci-dessus, combinés aux clauses restrictives contenues dans certains des instruments d'emprunt du FPI, limitent la souplesse financière du FPI et sa capacité à optimiser son portefeuille et à refinancer les dettes qui arriveront à échéance prochainement de manière rentable, sans que les Porteurs de parts subissent une dilution importante éventuelle.
- **Structure de fonds de placement immobilier ouvert** : La structure de fonds de placement immobilier coté en bourse du FPI, qui l'oblige à distribuer chaque année la totalité ou une part importante de son revenu imposable et à conserver son statut de fonds de placement immobilier et l'assujettit à certaines règles, y compris, sans limitation, le type d'immeubles qu'il peut détenir et la nature du revenu qu'il en tire, limite sa capacité d'améliorer sa situation et de maintenir le statu quo. Cette situation restreint la capacité du FPI d'investir des capitaux additionnels dans ses actifs et de soutenir la croissance future du BEN et des FPEA. De plus, dans bien des cas, la structure de fonds de placement immobilier oblige le FPI à distribuer une partie du produit provenant de la vente d'actifs pour éviter les incidences fiscales négatives, ce qui limite considérablement le montant du produit net que le FPI tirerait ou pourrait conserver de ces aliénations. Cette contrainte structurelle sur la vente d'actifs est particulièrement lourde en ce qui concerne les actifs industriels du FPI, qui ont la valeur la plus élevée dans la conjoncture actuelle du marché, et elle limite gravement la capacité du FPI d'améliorer sa situation au moyen de la vente d'actifs.
- **Diversification du FPI** : Le statut du FPI en tant que fonds de placement immobilier « diversifié » a passablement plombé le cours de ses titres sur les marchés boursiers, qui ont tendance à favoriser les fonds de placement

immobilier « spécialisés » sur le plan de la valeur de négociation. La décote inhérente que les participants aux marchés publics ont de tout temps attribuée aux fonds de placement immobiliers tels que le FPI limite grandement la possibilité que le FPI voie ses titres négociés à un niveau correspondant à la valeur des actifs de chacune de ses catégories d'actifs, selon les valeurs de négociation en vigueur. La mise en œuvre d'une stratégie de « spécialisation » des activités du FPI visant à dégager la valeur de négociation appropriée de chacune de ses catégories d'actifs exigerait beaucoup de temps, en plus de soumettre le FPI au risque d'exécution et au risque de marché, y compris en occasionnant éventuellement d'importants coûts de friction liés aux droits de mutation immobilière, à la récupération du revenu ordinaire et à l'impôt sur les gains en capital.

- **Possibilité d'une dilution importante de l'avoir des Porteurs de parts :** Compte tenu de la dynamique de la structure du capital et des investissements requis pour soutenir la croissance future du BEN et des FPEA mentionnés précédemment, il pourrait être nécessaire de procéder à une émission significative de titres de capitaux propres pour mieux calibrer les niveaux d'endettement du FPI et lui donner une certaine souplesse afin de mettre en œuvre son plan d'amélioration de sa situation. Cette émission pourrait occasionner une dilution importante de l'avoir des Porteurs de parts, car la valeur de l'émission nécessaire pour réduire sensiblement l'endettement du FPI serait élevée.
- **Limites de l'optimisation par la vente d'actifs ou de portefeuilles choisis :** Dans l'optique d'accroître la capacité du FPI de poursuivre ses initiatives en cours et d'atteindre ses objectifs stratégiques, il a été envisagé de dégager une valeur intéressante tout en optimisant la structure du capital du FPI au moyen de la vente de divers actifs et portefeuilles. Toutefois, ces alternatives s'accompagnent de plusieurs limitations. Les principaux points pris en compte relativement à ces alternatives comprennent, sans limitation, ceux qui suivent :
 - **Effet dilutif sur le BEN et sur les FPEA :** Les ventes d'actifs ou de portefeuilles peuvent avoir un effet dilutif sur le BEN et les FPEA du FPI, effet qui a été comparé aux avantages pouvant découler de ces ventes. La réduction du BEN et des FPEA ainsi que l'effet financier qu'aurait sur le FPI la vente éventuelle d'importants actifs ont été comparés aux avantages qui auraient pu découler de l'endettement réduit, des multiples de négociation améliorés et du redéploiement des capitaux.
 - **Fuites importantes :** Les limites inhérentes à la structure des fonds de placement immobilier, les incidences fiscales de ces ventes ainsi que d'autres considérations liées aux fuites survenant dans le cadre de telles opérations limitent les avantages susceptibles d'être tirés de la monétisation d'actifs importants recelant une valeur intéressante. Le prix de base des actifs phares du FPI et de ses catégories d'actifs productifs, comme son portefeuille d'immeubles industriels est bien inférieur à la valeur marchande actuelle de ces actifs, de sorte que le FPI serait tenu de payer des impôts importants et de verser une distribution en cas de vente, et que le montant du produit net que le FPI tirerait en définitive d'une telle aliénation serait limité. Ainsi, il y avait des limites importantes à ce que des ventes d'actifs pouvaient faire pour améliorer la structure du capital et la souplesse du FPI. Par exemple, en ce qui concerne le portefeuille industriel du FPI à l'exclusion de la Gare Centrale, une vente à la valeur établie selon les IFRS de 2 milliards de dollars occasionnerait une

récupération d'environ 300 millions de dollars et des gains en capital imposables de 465 millions de dollars, ce qui se traduirait par une distribution imposable de 765 millions de dollars aux Porteurs de parts.

- **Risque d'exécution** : En raison de la conjoncture du marché, des moments choisis pour d'éventuelles ventes d'actifs, des incidences fiscales défavorables et des incertitudes éventuelles quant à la valorisation, un important risque d'exécution se rattache aux ventes d'actifs, malgré les avantages qu'elles pourraient présenter. Le niveau d'exécutabilité et la possibilité pour le FPI de tirer une valeur intéressante d'éventuelles ventes d'actifs ont été validés dans le cadre du Processus d'examen stratégique lors des nombreux entretiens tenus avec de nombreuses parties intéressées.
- **Incidences financières des Alternatives structurelles** : Ont également été examinées diverses alternatives de grande envergure devant permettre de dégager de la valeur à partir des principales catégories d'actifs. Ces opérations importantes comprennent des ventes d'envergure, des coentreprises, des PAPES ou des scissions visant à dégager de la valeur de la base d'actifs diversifiée du FPI. Ces alternatives sont complexes par nature et emportent un risque d'exécution, des possibilités de fuite et des enjeux de structure fiscale d'importance. En tenant compte de ces facteurs et des avantages potentiels, le Comité spécial a établi qu'aucune des alternatives étudiées ne procurait aux Porteurs de parts une valeur supérieure à celle découlant de l'Arrangement. Pour examiner ces alternatives, le Comité spécial a tenu compte de nombreuses variables et considérations, dont celles qui suivent :
 - **Impact sur RemainCo** : Le profil financier et opérationnel pro forma de l'entité restante a une incidence sur les niveaux de négociation des titres de celle-ci sur les marchés. Le désinvestissement ou la scission d'une catégorie d'actifs productifs pourrait avoir un impact négatif sur le multiple de négociation sur les marchés de l'entité restante. De plus, étant donné que le FPI exploite trois catégories d'actifs, la décote sur les marchés publics liée au statut de fonds de placement immobilier diversifié pourrait encore influencer sur l'entité restante, car elle demeurerait exposée à deux catégories d'actifs.
 - **Viabilité de NewCo** : La viabilité d'une nouvelle entité cotée en bourse issue d'une scission éventuelle a été examinée et évaluée sur le plan de la taille, du profil financier et opérationnel et de l'endettement, compte tenu des conditions de négociation sur les marchés. Dans le cadre du Processus d'examen stratégique, il est apparu clairement que certaines structures ne seraient pas viables en raison de la conjoncture des marchés publics et de l'appétit limité des investisseurs pour certaines catégories d'actifs.
 - **Incidences de la structure de capital** : Étant donné le fort endettement relatif du FPI, il est apparu clairement qu'il existait des limitations importantes à la possibilité d'optimiser la structure du capital d'une entité sans nuire à l'autre. Il en découlait qu'il serait nécessaire d'envisager une émission de titres de capitaux propres de RemainCo ou de NewCo pour s'assurer que les deux entités aient la structure du capital leur permettant de fonctionner, ce qui emporterait la dilution de l'avoir des Porteurs de parts.
 - **Fuite et incidences fiscales** : La plupart des alternatives structurelles étudiées occasionnaient l'obligation pour le FPI de payer des impôts importants, ce qui limitait la possibilité de mieux calibrer le niveau d'endettement. De plus, ces

alternatives comportaient des fuites significatives, liées notamment à un surplus de frais d'exploitation, de frais de remboursement de la dette et d'autres frais relatifs à l'opération. Comme il a été mentionné précédemment, le prix de base des catégories d'actifs productifs du FPI, comme son portefeuille industriel, est bien inférieur à la valeur marchande actuelle de ces actifs, de sorte que le FPI serait tenu de payer des impôts importants et de verser une distribution en cas de vente, et que le montant du produit net que le FPI tirerait en définitive d'une telle aliénation serait limité. Par exemple, s'agissant du portefeuille d'immeubles industriels du FPI excluant la Gare centrale, une vente à la valeur établie selon les IFRS du FPI de 2 milliards de dollars occasionnerait une récupération d'environ 300 millions de dollars et des gains en capital imposables de 465 millions de dollars, ce qui, en soi, entraînerait une distribution entièrement imposable de 765 millions de dollars aux Porteurs de parts.

- **Risques d'exécution** : En tant qu'entités distinctes en exploitation, RemainCo et NewCo demeurent assujetties aux risques d'exécution liés à la réalisation de leur plan stratégique respectif, ainsi qu'au calendrier de réalisation de ces plans. Le niveau de risque d'exécution dépend de la catégorie d'actifs de l'entité et de la conjoncture du marché connexe, ainsi que de sa structure du capital et de sa souplesse pour atteindre ses objectifs commerciaux. Cette situation a un impact direct sur les niveaux de négociation futurs de chaque entité.
- **Valeur attrayante pour les Porteurs de parts** : La Contrepartie de 11,75 \$ en espèces représente une prime de 16,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par Part du FPI à la TSX pour la période close le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce de l'Arrangement, et une prime de 63,2 % par rapport au cours de clôture des Parts le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce du Processus d'examen stratégique. Comme il a été mentionné précédemment, la Contrepartie a été comparée à la valeur qui pourrait être tirée d'autres Alternatives stratégiques, y compris le statu quo. En tenant compte des risques associés et de plusieurs autres facteurs, le Comité spécial a conclu que la Contrepartie représentait une valeur intéressante pour les Porteurs de parts par rapport aux autres alternatives, y compris le statu quo.
- **Certitude quant à la valeur et liquidité immédiate** : L'Arrangement permet aux Porteurs de parts d'obtenir immédiatement un prix intéressant pour leurs Parts dans le cadre d'une offre entièrement en espèces, ce qui leur procure une certitude quant à la valeur et une liquidité immédiate. Pour le FPI, l'Arrangement élimine les risques associés au fait de demeurer une entité cotée en bourse s'efforçant de réaliser son plan d'autonomie ou l'une ou l'autre des autres Alternatives stratégiques qui pourraient s'offrir au FPI (y compris, sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, l'effet potentiellement défavorable d'une vente d'actifs, notamment sur le BEN et les FPEA, les incidences fiscales, le profil de liquidité du FPI, les changements structurels résultant de la pandémie de COVID-19 et les défis liés à l'acquisition et/ou au repositionnement d'actifs clés sur une base relative compte tenu de la souplesse financière limitée du FPI et d'un environnement de plus en plus concurrentiel).
- **Proposition ayant la meilleure probabilité de réalisation et négociations sans lien de dépendance** : Dans le cadre du Processus d'examen stratégique annoncé publiquement, des personnes potentiellement intéressées ont été informées du processus, de nombreux acquéreurs financiers et stratégiques potentiels ont été approchés directement et, vu la durée du Processus d'examen stratégique, les personnes intéressées ont eu suffisamment de temps pour évaluer adéquatement l'occasion. La Convention relative à l'arrangement est le fruit de négociations sans lien de dépendance exhaustives entre le FPI et l'Acquéreur, sous la supervision et avec la participation du Comité spécial et des conseillers financiers et juridiques externes du FPI, et

représente la proposition ayant la meilleure probabilité de réalisation et la plus élevée parmi celles qui ont été reçues dans le cadre du Processus d'examen stratégique.

- **Traitement équitable des autres parties prenantes :** Le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires estiment que les modalités de la Convention relative à l'arrangement traitent équitablement les parties prenantes du FPI. L'Arrangement est conforme à l'Acte de fiducie relatif aux débetures qui régit les Débetures non garanties émises et en circulation émises par le FPI. L'Acte de fiducie relatif aux débetures permet aux porteurs de Débetures non garanties de demander le rachat de celles-ci en cas de « Changement de contrôle », sous réserve des Opérations visant les titres d'emprunt que le FPI peut entreprendre ou convenir par contrat avec eux. L'Arrangement procurera des avantages importants aux principales parties prenantes, y compris les locataires, grâce aux ressources des nouveaux groupes de propriétaires, qui entretiennent des liens étroits avec le Québec. En outre, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement qui achètent les portefeuilles d'Actifs du FPI vendus dans le cadre de l'Arrangement possèdent les ressources, notamment financières, et les capacités qu'il faut pour les gérer avec succès.
- **Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable :** Dans le cadre de la mission que lui a confiée le Comité spécial le 27 avril 2021, Desjardins a fourni au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, selon laquelle, au 24 octobre 2021, sur la base et compte tenu des hypothèses, des limitations et des réserves qui y sont énoncées, (i) la juste valeur marchande des Parts se situait entre 11,00 \$ et 12,50 \$ chacune et (ii) la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement. L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins sont reproduits à l'Annexe F de la présente Circulaire.
- **Deux avis quant au caractère équitable supplémentaires :** Le Conseil des fiduciaires a reçu de FBN et de BMO, conseillers financiers du FPI, l'Avis quant au caractère équitable de FBN et l'Avis quant au caractère équitable de BMO, qui indiquent chacun qu'au 24 octobre 2021, la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, dans chaque cas compte tenu des limitations, des réserves, des hypothèses et des autres questions qui y sont énoncées. L'Avis quant au caractère équitable de FBN et l'Avis quant au caractère équitable de BMO sont reproduits aux Annexes D et E, respectivement, de la présente Circulaire.
- **Modalités de la Convention relative à l'arrangement :** Les modalités de la Convention relative à l'arrangement, y compris le fait que le Conseil des fiduciaires conserve la faculté de répondre aux Propositions d'acquisition et de conclure une Proposition supérieure et l'Indemnité de rupture payable dans certaines circonstances à l'Acquéreur en cas de résiliation de la Convention relative à l'arrangement, le tout conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement, sont raisonnables dans les circonstances.
- **Probabilité raisonnable de réalisation :** Canderel et FrontFour, ainsi que les partenaires de leur consortium, ont démontré leur engagement, leur solvabilité et leurs antécédents constants en matière de réalisation d'investissements immobiliers d'envergure, ce qui est une indication de la capacité de Canderel et de FrontFour et de leurs partenaires, Artis, Sandpiper et KREI, à réaliser les opérations envisagées dans le cadre de l'Arrangement. Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement sont crédibles et réputés et ont également démontré qu'ils ont mené à bien d'importantes opérations immobilières. En outre, l'Arrangement n'est assujéti à aucune condition de vérification diligente ni à aucune condition de financement, et le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires estiment qu'il y a peu de conditions de clôture qui sont indépendantes de la volonté du FPI et que, par conséquent, il y a une probabilité raisonnable de réalisation. Les

obligations de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement de réaliser l'Arrangement sont assujetties à un nombre limité de conditions usuelles qui, de l'avis du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires, sont raisonnables dans les circonstances.

- **Indemnité de rupture inversée** : L'Acquéreur est tenu de verser au FPI une Indemnité de rupture inversée de 110 millions de dollars (soit environ 5 % de la valeur des capitaux propres du FPI, avant dilution) dans certaines circonstances, notamment s'il viole à certains égards la Convention relative à l'arrangement ou omet de réaliser l'Arrangement alors que les conditions applicables sont satisfaites.
- **Garantie de l'Indemnité de rupture inversée** : 8180580 Canada inc. (membre du groupe de Canderel), FrontFour, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), AX L.P. (membre du groupe d'Artis), les Sociétés en commandite Sandpiper et KREI ont garanti de façon inconditionnelle et irrévocable l'Indemnité de rupture inversée à hauteur de leur quote-part respective dans la garantie, la responsabilité globale maximale aux termes de la garantie s'élevant à 110 millions de dollars. L'Indemnité de rupture inversée est en outre garantie lorsque le défaut de l'Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement est causé par le défaut d'un Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement aux termes de sa Convention d'achat d'actifs conclue avec l'Acquéreur, car, dans ce cas, l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement en question (ou certains membres de son groupe) doit verser à l'Acquéreur une indemnité de rupture de 110 millions de dollars, qui a été garantie inconditionnellement et irrévocablement par des entités solvables et apparentées à cet Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement.
- **Soutien d'un Porteur de parts** : Mach Capital, qui détient environ 5,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, a conclu une convention de vote et de soutien usuelle aux termes de laquelle Mach Capital exercera les droits de vote rattachés aux Parts dont elle est propriétaire ou sur lesquelles elle exerce un contrôle en faveur de l'Arrangement, sous réserve de certaines exceptions. Les Membres du consortium détiennent ou contrôlent au total environ 10,2 % des Parts émises et en circulation et voteront en faveur de l'Arrangement. En outre, tous les membres du Conseil des fiduciaires et de la Haute direction, qui détiennent au total environ 0,2 % des Parts émises et en circulation du FPI, ont l'intention d'exercer les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Arrangement.
- **Approbatons requises des Porteurs de parts et de la Cour** : L'Arrangement ne prendra effet que s'il est approuvé par au moins les deux tiers des voix exprimées par les Porteurs de parts à l'Assemblée et par la Cour supérieure du Québec, après examen du caractère équitable de l'Arrangement quant à la procédure et au fond.
- **Exercice du Droit à la dissidence** : Les Porteurs de parts inscrits qui s'opposent à l'Arrangement peuvent, sous réserve du respect de certaines conditions, exercer leur Droit à la dissidence et recevoir la juste valeur de leurs Parts.

Pour prendre leurs décisions et formuler leurs recommandations, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ont également tenu compte d'un certain nombre d'incertitudes, de risques et d'autres facteurs potentiellement négatifs relatifs à l'Arrangement (lesquels, selon eux, étaient contrebalancés par les avantages potentiels décrits ci-dessus), notamment les suivants :

- si l'Arrangement est mené à bien, le FPI n'existera plus en tant qu'entité indépendante cotée en bourse et les Porteurs de parts ne pourront pas participer à un éventuel accroissement de la valeur de l'entreprise du FPI au fil du temps;
- la Contrepartie par Part est inférieure d'environ 19,2 % à la valeur liquidative par Part du FPI établie conformément aux IFRS (la « **Valeur liquidative selon les IFRS** ») et d'environ 7,2 % à

la valeur liquidative par Part estimative selon le consensus actuel des analystes de recherche. La Valeur liquidative selon les IFRS figurait parmi plusieurs facteurs examinés par le Comité spécial en vue de formuler sa recommandation à l'égard de l'Arrangement. Les Parts du FPI se négocient en deçà de leur Valeur liquidative selon les IFRS depuis plusieurs années. De plus, la Valeur liquidative selon les IFRS est fondée principalement sur des évaluations posant comme hypothèse que le niveau de l'exploitation est stable pour chaque immeuble, considéré individuellement, dans un contexte de marché immobilier privé et compte non tenu de la situation financière globale du FPI, de son statut de fonds de placement immobilier diversifié sur les marchés publics ou des fuites ou des conséquences fiscales qui découleraient des tentatives de vente d'actifs individuels à la Valeur liquidative selon les IFRS, ce qui diminue d'autant la faisabilité de ce qui précède. Cette dynamique restreint en définitive la possibilité que les Parts du FPI soient négociées à un cours se rapprochant de leur Valeur liquidative selon les IFRS dans un scénario de statu quo, et obligerait le FPI à consacrer du temps et des investissements considérables à la réduction de l'écart entre le cours de ses Parts et leur Valeur liquidative selon les IFRS au fil du temps ou au moyen d'une vente en bloc, en plus de soumettre le FPI au risque d'exécution et au risque de marché;

- le FPI ne sera pas autorisé à effectuer des distributions mensuelles régulières aux Porteurs de parts pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021 (payables respectivement en novembre et décembre 2021, et en janvier 2022), et il n'aura le droit de reprendre les distributions à l'égard de la deuxième moitié de janvier 2022, payable en février 2022, aux Porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite que si la clôture de l'Arrangement n'a pas eu lieu le 15 janvier 2022 ou avant cette date;
- la structure de financement de l'Acquéreur, compte tenu de sa complexité et des opérations de vente d'actifs à conclure avec les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, peut présenter un certain niveau de risque de réalisation, bien que certaines garanties aient été fournies. Voir les rubriques « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* » et « *L'Arrangement – Garantie limitée et garantie indirecte de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement* »;
- les limitations énoncées dans la Convention relative à l'arrangement quant à la capacité du FPI de solliciter d'autres opérations auprès de tiers, ainsi que le fait que, si la Convention relative à l'arrangement est résiliée dans certaines circonstances, le FPI pourrait être tenu de payer l'Indemnité de rupture, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière du FPI;
- les restrictions imposées aux termes de la Convention relative à l'arrangement à l'égard de la conduite des affaires et des activités du FPI pendant la période comprise entre la signature de la Convention relative à l'arrangement et la réalisation de l'Arrangement ou la résiliation de la Convention relative à l'arrangement;
- l'obligation du FPI de rembourser une certaine tranche des frais de l'Acquéreur dans l'éventualité où les Porteurs de parts voteraient contre la Résolution relative à l'arrangement;
- les risques auxquels le FPI est exposé en cas d'échec de l'Arrangement, comme les frais que lui coûte la poursuite de l'Arrangement, le temps que la direction n'a pas consacré à l'exploitation de l'entreprise du FPI dans le cours normal de ses activités et l'incidence éventuelle de l'échec sur les relations d'affaires actuelles du FPI (notamment avec ses employés, ses locataires, ses fournisseurs et ses partenaires actuels et éventuels);
- l'Arrangement sera une opération imposable aux fins de l'impôt fédéral canadien sur le revenu (et peut également être une opération imposable en vertu d'autres Lois fiscales applicables) et, par

conséquent, les Porteurs de parts seront généralement tenus de payer des impôts sur les bénéfices ou les gains qui résultent de la réception de la Contrepartie en échange de leurs Parts. En outre, la Convention relative à l'arrangement prévoit que le FPI procédera à des réorganisations préalables à l'acquisition et fera certaines désignations fiscales afin d'obtenir, au profit de l'Acquéreur, une majoration de la valeur fiscale des immeubles du FPI. Il est actuellement prévu que ces réorganisations et ces désignations, ainsi que les ventes d'actifs aux Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, occasionneront pour les Porteurs de parts un revenu ordinaire net représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie (laquelle portion aurait autrement été en général imposée comme un gain en capital, de façon similaire au solde de la Contrepartie), dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022. Cette estimation pourrait être finalement touchée par divers facteurs, y compris, sans limitation, le moment de la réalisation de l'Arrangement, le montant du revenu et des gains réalisés par le FPI et ses Filiales dans l'Année tampon, les distributions régulières effectuées dans l'Année tampon et certains attributs fiscaux du FPI et de ses Filiales;

- si la Convention relative à l'arrangement est résiliée et que le Conseil des fiduciaires décide de chercher à réaliser une autre opération ou un autre regroupement d'entreprises, rien ne garantit que le FPI sera en mesure de trouver une partie acceptant de payer un prix supérieur ou équivalent à la Contrepartie offerte aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Arrangement ni que la poursuite de l'exploitation du FPI selon son modèle d'affaires actuel dégagera, pour les Porteurs de parts, une valeur équivalente ou supérieure à celle qui est offerte aux termes de la Convention relative à l'arrangement;
- advenant le déclenchement de l'Indemnité de rupture inversée, le régime fiscal canadien peut limiter le moment de son versement et le montant auquel il est véritablement possible d'avoir accès;
- l'obligation de l'Acquéreur de réaliser l'Arrangement est assujettie à certaines conditions et l'Acquéreur dispose du droit de résilier la Convention relative à l'arrangement dans certaines circonstances;
- aux termes de la Convention relative à l'arrangement, les fiduciaires du FPI et certains de ses membres de la haute direction pourraient obtenir des avantages différents et en sus de ceux des Porteurs de parts en général, comme il est indiqué à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* »;
- la capacité des parties de réaliser l'Arrangement est assujettie à certains autres risques.

Afin d'en arriver à leurs conclusions respectives, le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ont également examiné et évalué, entre autres choses :

- la conjoncture et les tendances actuelles économiques et commerciales et celles du secteur, y compris l'incidence de la pandémie de COVID-19;
- les intérêts d'autres parties prenantes, y compris les créanciers, les employés, les locataires et les collectivités dans lesquelles le FPI exerce ses activités, et ils ont souligné à cet égard la perspective à long terme de l'Acquéreur et des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'Arrangement dont les ressources financières et stratégiques sont bien adaptées à la nature sous-jacente des activités du FPI.

Les motifs qui ont amené le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires à recommander l'Arrangement incluent certaines hypothèses ayant trait à de l'information prospective. Cette information

et ces hypothèses sont soumises à divers risques. Voir les rubriques « *Circulaire de sollicitation de procurations par la direction – Déclarations prospectives* » et « *Facteurs de risque* ».

Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante

Avis quant au caractère équitable de FBN

Dans le cadre de l'évaluation de l'Arrangement par le Conseil des fiduciaires et le Comité spécial, le Conseil des fiduciaires a reçu l'Avis quant au caractère équitable de FBN selon lequel, au 24 octobre 2021, la Contrepartie que recevront les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement à l'égard des Parts de roulement) conformément à la Convention relative à l'arrangement et sous réserve des conditions de celle-ci est équitable, du point de vue financier, pour ces Porteurs de parts. L'Avis quant au caractère équitable de FBN n'est qu'un des nombreux facteurs pris en compte par le Conseil des fiduciaires dans l'évaluation de l'Arrangement et n'a pas eu d'effet déterminant sur l'opinion du Conseil des fiduciaires à propos de l'Arrangement ou de la Contrepartie indiquée dans la Convention relative à l'arrangement. Le résumé qui suit de l'Avis quant au caractère équitable de FBN est fourni sous réserve du texte intégral de l'Avis quant au caractère équitable de FBN qui est reproduit à l'Annexe D de la présente Circulaire. Les Porteurs de parts sont invités à lire l'Avis quant au caractère équitable de FBN dans son intégralité.

Au nom du Conseil des fiduciaires, le FPI a retenu les services de FBN à titre de conseillers financiers du FPI en vertu d'une lettre de mission datée du 15 septembre 2020. Selon les modalités de cette lettre de mission, FBN a convenu de fournir, entre autres, des analyses et des conseils financiers et, si on le lui demandait, de remettre au Conseil des fiduciaires un avis quant au caractère équitable, du point de vue financier, de la contrepartie que le FPI ou les Porteurs de parts doivent recevoir à l'occasion de certaines opérations déterminées.

À la réunion du Conseil des fiduciaires tenue le 24 octobre 2021, FBN a donné un avis verbal, ensuite confirmé par écrit dans l'Avis quant au caractère équitable de FBN, selon lequel, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limites et des réserves énoncées dans celui-ci, en date du 24 octobre 2021, la Contrepartie que recevront les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement en ce qui concerne les Parts de roulement) aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs de Parts.

Ni FBN ni aucune personne avec qui elle a des liens ni aucun membre de son groupe n'a de liens avec le FPI, l'Acquéreur, Canderel, FontFour, Artis, Sandpiper, KREI, les Porteurs de parts de roulement, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou les membres de leur groupe ou les personnes qui ont des liens avec eux, respectivement, ni n'est une entité du groupe de ces personnes physiques et morales, ni n'est un initié visé (au sens attribué à ces termes dans le Règlement 61-101) à l'égard de ces personnes physiques ou morales.

Le texte intégral de l'Avis quant au caractère équitable de FBN, qui contient notamment les hypothèses formulées, les questions étudiées, les renseignements examinés et les limites de l'examen mené par FBN pour établir son Avis quant au caractère équitable, est reproduit à l'Annexe D de la présente Circulaire. L'Avis quant au caractère équitable de FBN était destiné uniquement au Conseil des fiduciaires en vue de son évaluation de la Contrepartie, du point de vue financier, que les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement en ce qui concerne leurs Parts de roulement) recevront aux termes de l'Arrangement et nulle autre personne ne peut l'invoquer. L'Avis quant au caractère équitable de FBN n'est pas, ne se veut pas et ne constitue pas une recommandation sur la manière dont les Porteurs de parts devraient voter quant à la Résolution relative à l'arrangement. L'Avis quant au caractère équitable de FBN ne traite d'aucun autre aspect de l'Arrangement ni d'aucune opération connexe, comme les aspects juridiques, fiscaux ou réglementaires de l'Arrangement pour le FPI ou ses Porteurs de parts.

L'Avis quant au caractère équitable de FBN ne traite pas du bien-fondé relatif de l'Arrangement par rapport à d'autres Alternatives stratégiques qui pourraient être offertes au FPI.

Aux termes de la lettre de mission conclue avec FBN, le FPI est tenu de verser à FBN certains honoraires pour ses services, dont une tranche était payable mensuellement, une tranche, à la remise de l'Avis quant au caractère équitable de FBN au Conseil des fiduciaires (tranches qui n'étaient pas conditionnelles à la réalisation de l'Arrangement), et une tranche, à l'annonce de l'Arrangement, et dont une tranche importante est conditionnelle à la réalisation de l'Arrangement. Le FPI a également convenu de rembourser à FBN ses frais raisonnables et d'indemniser FBN ainsi que certaines personnes apparentées à l'égard de certaines obligations et d'autres éléments découlant de la mission de FBN.

Avis quant au caractère équitable de BMO

Dans le cadre de l'évaluation de l'Arrangement par le Conseil des fiduciaires et le Comité spécial, le Conseil des fiduciaires a reçu l'Avis quant au caractère équitable de BMO selon lequel, au 24 octobre 2021, la Contrepartie que recevront les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement à l'égard des Parts de roulement) conformément à la Convention relative à l'arrangement et sous réserve des conditions de celle-ci est équitable, du point de vue financier, pour ces Porteurs de parts. L'Avis quant au caractère équitable de BMO n'est qu'un des nombreux facteurs pris en compte par le Conseil des fiduciaires dans l'évaluation de l'Arrangement et n'a pas eu d'effet déterminant sur l'opinion du Conseil des fiduciaires à propos de l'Arrangement ou de la Contrepartie indiquée dans la Convention relative à l'arrangement. Le résumé qui suit de l'Avis quant au caractère équitable de BMO est fourni sous réserve du texte intégral de l'Avis quant au caractère équitable de BMO qui est reproduit à l'Annexe E de la présente Circulaire. Les Porteurs de parts sont invités à lire l'Avis quant au caractère équitable de BMO dans son intégralité.

Au nom du Conseil des fiduciaires, le FPI a retenu les services de BMO à titre de conseillers financiers du FPI en vertu d'une lettre de mission datée du 15 septembre 2020. Selon les modalités de cette lettre de mission, BMO a convenu de fournir, entre autres, des analyses et des conseils financiers et, si on le lui demandait, de remettre au Conseil des fiduciaires un avis quant au caractère équitable, du point de vue financier, de la contrepartie que le FPI ou les Porteurs de parts doivent recevoir à l'occasion de certaines opérations déterminées.

À la réunion du Conseil des fiduciaires tenue le 24 octobre 2021, BMO a donné un avis verbal, ensuite confirmé par écrit dans l'Avis quant au caractère équitable de BMO, selon lequel, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limites et des réserves énoncées dans celui-ci, en date du 24 octobre 2021, la Contrepartie que recevront les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement à l'égard des Parts de roulement) aux termes de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs de Parts.

Ni BMO ni aucune personne avec qui elle a des liens ni aucun membre de son groupe n'a de liens avec le FPI, l'Acquéreur, Canderel, FontFour, Artis, Sandpiper, KREI, les Porteurs de parts de roulement, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou les membres de leur groupe ou les personnes qui ont des liens avec eux, respectivement, ni n'est une entité du groupe de ces personnes physiques et morales, ni n'est un initié visé (au sens attribué à ces termes dans le Règlement 61-101) à l'égard de ces personnes physiques ou morales.

Le texte intégral de l'Avis quant au caractère équitable de BMO, qui contient notamment les hypothèses formulées, les questions étudiées, les renseignements examinés et les limites de l'examen mené par BMO pour établir son Avis quant au caractère équitable, est reproduit à l'Annexe E de la présente Circulaire. L'Avis quant au caractère équitable de BMO était destiné uniquement au Conseil des fiduciaires en vue de son évaluation de la Contrepartie, du point de vue financier, que les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement à l'égard de leurs Parts de roulement) recevront aux termes de l'Arrangement et nulle autre personne ne peut l'invoquer. L'Avis

quant au caractère équitable de BMO n'est pas, ne se veut pas et ne constitue pas une recommandation sur la manière dont les Porteurs de parts devraient voter quant à la Résolution relative à l'Arrangement. L'Avis quant au caractère équitable de BMO ne traite d'aucun autre aspect de l'Arrangement ni d'aucune opération connexe, comme les aspects juridiques, fiscaux ou réglementaires de l'Arrangement pour le FPI ou ses Porteurs de parts.

L'Avis quant au caractère équitable de BMO ne traite pas du bien-fondé relatif de l'Arrangement par rapport à d'autres Alternatives stratégiques qui pourraient être offertes au FPI.

Aux termes de la lettre de mission conclue avec BMO, le FPI est tenu de verser à BMO certains honoraires pour ses services, dont une tranche était payable mensuellement, une tranche, à la remise de l'Avis quant au caractère équitable de BMO au Conseil des fiduciaires (tranches qui n'étaient pas conditionnelles à la réalisation de l'Arrangement), une tranche, à l'annonce de l'Arrangement et dont une tranche importante est conditionnelle à la réalisation de l'Arrangement. Le FPI a également convenu de rembourser à BMO ses frais raisonnables et d'indemniser BMO ainsi que certaines personnes apparentées à l'égard de certaines obligations et d'autres éléments découlant de la mission de BMO.

Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins

Sommaire de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins

Le Comité spécial a retenu les services de Desjardins le 27 avril 2021 aux termes de la Lettre de mission de Desjardins, afin que Desjardins fournisse au Comité spécial divers services consultatifs relativement à l'Arrangement, y compris la remise d'un avis quant au caractère équitable et, au besoin, d'une évaluation officielle, conformément au Règlement 61-101. L'évaluation officielle n'était pas requise, mais, à la demande du FPI, Desjardins a fourni une évaluation indépendante qui respecte les exigences du Règlement 61-101 en matière d'évaluation officielle.

Desjardins a présenté verbalement au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires une évaluation indépendante, confirmée par écrit dans l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, selon laquelle, au 24 octobre 2021, sur le fondement et compte tenu des hypothèses, des limites et des réserves qui seront énoncées dans l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, la juste valeur marchande des Parts s'établissait dans une fourchette de 11,00 \$ à 12,50 \$ par Part. Desjardins a également présenté verbalement au Comité spécial et au Conseil des fiduciaires un avis, confirmé par écrit dans l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, selon lequel, au 24 octobre 2021, la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts dans le cadre de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement, compte tenu des limites, des réserves, des hypothèses et des autres questions qui seront énoncées dans cet avis écrit.

Le texte intégral de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, qui établit les hypothèses formulées, les questions prises en compte et les limites et réserves relatives à l'examen entrepris dans le cadre de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, est reproduit à l'Annexe F de la présente Circulaire. Le sommaire de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins contenu dans la présente Circulaire est présenté sous réserve du texte intégral de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins.

L'Évaluation indépendante et avis sur le caractère équitable de Desjardins a été fourni uniquement aux fins d'utilisation par le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires dans le cadre de l'examen de l'Arrangement et ne constituait pas une recommandation destinée au Comité spécial ou au Conseil des fiduciaires quant à l'opportunité de procéder ou non à l'Arrangement, ni une recommandation destinée à un Porteur de parts quant à la façon de voter ou d'agir sur toute question relative à l'Arrangement. L'Évaluation indépendante et avis sur le caractère équitable de Desjardins est seulement

l'un des facteurs dont le Comité spécial et le Conseil des fiduciaires ont tenu compte pour en arriver à leurs décisions respectives. Le Conseil des fiduciaires recommande fortement aux Porteurs de parts de lire attentivement l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins dans son intégralité.

Indépendance de Desjardins

Le Comité spécial s'est assuré que Desjardins possède les compétences nécessaires pour fournir les services prévus dans la Lettre de mission de Desjardins et qu'il est indépendant au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101.

Ni Desjardins ni aucun des membres de son groupe ni aucune personne avec qui elle a un lien n'est un initié visé du FPI, de l'Acquéreur, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou de personnes qui ont un lien avec ceux-ci respectivement ou de membres de leur groupe respectif, ni une personne qui a un lien avec ces personnes ou un membre de leur groupe.

Ni Desjardins ni aucun des membres de son groupe n'agit en tant que conseiller auprès d'une personne intéressée (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) à l'égard de l'Arrangement, sauf le Conseil des fiduciaires et le Comité spécial conformément à Lettre de mission de Desjardins.

Ni Desjardins ni aucun des membres de son groupe n'a fourni de services de consultation financière à une personne intéressée au cours des deux dernières années, autrement qu'aux termes de la Lettre de mission de Desjardins. Desjardins peut fournir au FPI certains services bancaires et d'assurance ordinaires ou des services connexes et a antérieurement participé à des financements par titres de capitaux propres du FPI pour lesquels elle a reçu des honoraires qui ne sont pas significatifs pour Desjardins ou les sociétés de son groupe.

Ni Desjardins ni aucun des membres de son groupe n'a fourni de services de courtier démarcheur à l'égard de l'Arrangement, et ni Desjardins ni aucun des membres de son groupe n'a d'intérêt financier important dans la réalisation de l'Arrangement.

À l'heure actuelle, il n'existe aucun engagement ni aucune entente ou convention entre, d'une part, Desjardins ou les membres de son groupe et, d'autre part, une personne intéressée à l'égard de relations d'affaires futures. Desjardins agit en tant que conseiller financier, contrepartiste et placeur pour compte sur les principaux marchés des capitaux et pourrait à l'avenir avoir des positions sur les titres d'une personne intéressée à l'égard d'opérations pour lesquelles elle pourrait toucher une rémunération et fournir des conseils à une personne intéressée. En tant que courtier en placement, Desjardins effectue des recherches sur des titres et elle peut, dans le cours normal de ses activités, fournir des rapports de recherche et des conseils en placement à ses clients sur des questions de placement, y compris à l'égard du FPI, de l'Acquéreur, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, de personnes qui ont un lien avec ceux-ci respectivement ou de membres de leur groupe respectif ou de l'Arrangement. Il est possible que, dans le cours normal des activités, certains employés de Desjardins soient actuellement propriétaires, ou aient été propriétaires, de titres du FPI, de l'Acquéreur, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, de Blackstone, de personnes qui ont un lien avec ceux-ci respectivement ou de membres de leur groupe respectif. Il se peut également que, après l'annonce publique de l'Arrangement et dans le cours normal des activités, une personne intéressée ou une autre partie à l'Arrangement entre en contact avec Desjardins relativement à un financement par emprunt pour lequel Desjardins pourrait recevoir des honoraires qui ne sont pas significatifs pour elle ou les membres de son groupe.

Les modalités de la Lettre de mission de Desjardins prévoient le versement d'honoraires fixes à Desjardins pour l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins. Les

honoraires versés à Desjardins ne dépendent pas, ni en totalité ni en partie, des conclusions dégagées dans l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins ou de la réalisation de l'Arrangement. De plus, le FPI a convenu de rembourser Desjardins de ses débours raisonnables et de l'indemniser de certaines obligations pouvant résulter de sa mission.

Compétences de Desjardins

Desjardins est une filiale en propriété exclusive du Mouvement Desjardins, le plus grand groupe financier coopératif au Canada. Le Mouvement Desjardins comprend un réseau de caisses, de caisses populaires et de centres financiers destinés aux sociétés partout au pays, et de sociétés filiales œuvrant dans les secteurs de l'assurance vie et de l'assurance dommages, du courtage de titres, du capital de risque et de la gestion d'actifs. Desjardins est un participant majeur du secteur des valeurs mobilières canadiennes et ses activités touchent à tous les aspects du financement de sociétés et de gouvernements, des fusions et acquisitions, de la vente et de la négociation de titres de capitaux propres et de titres à revenu fixe et de la recherche en placement. Les spécialistes aguerris de Desjardins ont préparé un grand nombre d'évaluations et d'avis quant au caractère équitable et pris part à de nombreuses opérations visant des sociétés fermées et ouvertes dans un large éventail de secteurs.

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins représente l'avis de Desjardins, et sa forme et son contenu ont été approuvés aux fins de publication par un comité composé de ses professionnels, qui possèdent tous de l'expérience en matière de fusions, d'acquisitions, de dessaisissements, d'évaluations et d'avis quant au caractère équitable de Desjardins. Avant de remettre l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable, Desjardins a effectué un contrôle diligent approfondi et un examen rigoureux des questions qu'elle vise.

Portée de l'examen

Pour préparer l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable, Desjardins a examiné notamment les éléments suivants et, lorsque cela était jugé approprié, s'est fondée sur ceux-ci :

- (i) certains documents relatifs au processus d'examen stratégique préparés par les Conseillers financiers, notamment des présentations au Comité spécial dont les dates varient entre le 24 septembre 2020 et le 14 avril 2021;
- (ii) des déclarations d'intérêt non exécutoires de Canderel et de FrontFour datées du 15 décembre 2020 et du 3 juin 2021;
- (iii) des données issues du modèle Argus pour certains immeubles du FPI, ainsi que les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux connexes;
- (iv) des taux de capitalisation directe et des estimations du bénéfice d'exploitation net (le « **BEN** ») stabilisé pour chacun des immeubles du FPI fournis par la direction du FPI (collectivement, les « **Prévisions immobilières de la direction** »);
- (v) des rapports d'expertise indépendants pour chacun des immeubles du FPI, y compris des estimations du BEN stabilisé, des taux de capitalisation directe, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux;
- (vi) des projections financières globales pour le FPI préparées par la direction du FPI pour les exercices se terminant du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2025;
- (vii) des prévisions de dépenses en immobilisations fournies par la direction du FPI;
- (viii) divers barèmes de valeurs foncières, de coûts d'aménagement et de paramètres économiques de projets d'aménagement préparés par la direction du FPI;
- (ix) les états financiers non audités du FPI pour le trimestre clos le 30 juin 2021 et certaines données du bilan du FPI mises à jour en date du 30 septembre 2021 préparées par la direction du FPI;

- (x) une analyse de la liquidité du FPI selon divers scénarios pour les exercices se terminant les 31 décembre 2021 et 2022 préparée par la direction du FPI et datée du 30 avril 2021;
- (xi) des données sur les actifs et un registre des loyers pour chacun des immeubles du FPI datés du 11 janvier 2021 ainsi que des entretiens avec la direction au sujet de l'évolution récente des activités générales du FPI;
- (xii) des visites des lieux de certains immeubles du FPI à Montréal, à Québec et dans la région d'Ottawa à différentes dates entre le 10 avril et le 14 mai 2021;
- (xiii) divers entretiens avec certains membres de la haute direction du FPI au sujet, notamment, des Prévisions immobilières de la direction;
- (xiv) divers entretiens avec le Comité spécial;
- (xv) divers entretiens avec Fasken, conseillers juridiques du Comité spécial;
- (xvi) la version pour signature de la Convention relative à l'arrangement datée du 24 octobre 2021;
- (xvii) certaines données historiques sur la négociation des Parts provenant de tiers fournisseurs de données;
- (xviii) des renseignements publics au sujet du FPI;
- (xix) certains renseignements sur le secteur et le marché, notamment des études sur les taux de capitalisation régionaux et des données sur des sociétés ouvertes comparables et des opérations précédentes que Desjardins a jugées pertinentes;
- (xx) des déclarations de hauts dirigeants du FPI figurant dans des attestations remises à Desjardins en ce qui concerne, entre autres, l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements sur lesquels l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est fondé en date des présentes;
- (xxi) les autres renseignements, analyses et entretiens (notamment des entretiens avec des tierces parties) que Desjardins a jugés nécessaires ou appropriés dans les circonstances.

Le FPI a donné à Desjardins plein accès à sa haute direction et, à la connaissance de Desjardins, il ne lui a été refusé aucun renseignement pouvant être important dans le cadre de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins.

Évaluations antérieures

Le FPI a déclaré à Desjardins qu'il n'existe aucune évaluation ou estimation concernant le FPI, l'une de ses filiales ou l'un des membres de son groupe, ou leurs actifs ou passifs importants respectifs, qui été effectuée au cours des 24 derniers mois mais qui n'a pas été fournie à Desjardins.

Offres antérieures

Le FPI a déclaré à Desjardins que, à sa connaissance, il n'y a eu aucune offre antérieure de bonne foi ni aucune opération visant des actifs importants dont le FPI ou l'une de ses filiales est propriétaire ou des titres du FPI ou de l'une de ses filiales au cours des 24 derniers mois dont Desjardins n'a pas été avisée.

Hypothèses et restrictions

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est assujéti aux hypothèses et aux restrictions énoncées ci-après.

Avec l'approbation du Comité spécial, Desjardins s'est fondée sur les documents, renseignements, rapports, avis, données, conseils ou déclarations que lui ont fournis le FPI ou ses

mandataires ou conseillers, qu'ils soient accessibles au public ou qu'ils aient été obtenus auprès d'autres sources (collectivement, les « **Renseignements** »), et elle a tenu pour acquis et, conformément aux modalités de la Lettre de mission de Desjardins, n'a pas vérifié de façon indépendante, sous réserve de l'exercice de son jugement professionnel et sauf indication contraire expresse aux présentes, l'exactitude, la présentation fidèle et l'exhaustivité des Renseignements, et l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est conditionnel à l'exactitude et à l'exhaustivité des Renseignements. Des hauts dirigeants du FPI ont déclaré à Desjardins, dans une attestation portant la date du 24 octobre 2021, que (i) tous les Renseignements (à l'exception des prévisions, des projections ou des estimations) fournis par le FPI ou pour son compte sont véridiques et exacts à tous égards importants et ne contiennent aucune déclaration fausse ou trompeuse concernant un fait important relatif au FPI ou à l'Arrangement, ni n'omettent de fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour éviter qu'une déclaration ne soit trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite, (ii) les prévisions, les projections ou les estimations faisant partie des Renseignements (comme les Prévisions immobilières de la direction) ont été établies à l'aide d'hypothèses mentionnées dans celles-ci qui, de l'avis de ces hauts dirigeants, étaient raisonnables, et (iii) depuis les dates auxquelles les Renseignements ont été fournis à Desjardins, exception faite de ce qui a été communiqué à Desjardins, il n'y a eu aucun changement important, d'ordre financier ou autre, dans la situation financière, les actifs, les passifs (éventuels ou autres), l'entreprise, les activités ou les perspectives du FPI et aucun changement important n'est survenu dans les Renseignements ou dans une partie de ceux-ci qui aurait, ou qui serait raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence importante sur l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins.

Dans le cadre de la préparation de l'Évaluation et avis quant au caractère équitable de Desjardins, Desjardins a posé plusieurs hypothèses, notamment l'hypothèse selon laquelle l'Arrangement sera réalisée conformément aux modalités et conditions et essentiellement dans les délais prévus dans la Convention relative à l'arrangement, sans renonciation à une modalité ou à une condition importante de celle-ci ni modification d'une telle modalité ou condition, et selon laquelle les approbations et consentements gouvernementaux, réglementaires ou autres nécessaires à la réalisation de l'Arrangement seront obtenus sans effet défavorable. Au moment de remettre l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, Desjardins n'exprime aucun avis quant à la probabilité que les conditions de l'Arrangement soient remplies ou fassent l'objet d'une renonciation ou que l'Arrangement soit mis en œuvre dans les délais prévus dans la Convention relative à l'arrangement. Desjardins n'exprime aucune opinion quant au bien-fondé relatif de l'Arrangement comparativement à d'autres regroupements d'entreprises possibles ou à d'autres occasions qui pourraient se présenter au FPI, et l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins n'aborde pas ces questions. Desjardins n'a pas effectué d'inspection physique récente des immeubles du FPI.

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est fondé sur la conjoncture boursière, économique, générale, commerciale et financière en vigueur à la date de l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins et sur les conditions et les perspectives, financières et autres, du FPI, telles qu'elles ressortaient des Renseignements examinés par Desjardins. Dans le cadre de son analyse globale et de la préparation de l'Évaluation et indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, Desjardins a posé de nombreuses hypothèses relativement au rendement du secteur, à la conjoncture économique et commerciale en général et à d'autres questions, dont bon nombre sont indépendantes de la volonté du FPI. Bien que, de l'avis de Desjardins, les hypothèses utilisées pour préparer l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins soient appropriées dans les circonstances, elles pourraient se révéler inexactes, en totalité ou en partie.

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins a été fourni pour l'usage exclusif du Conseil des fiduciaires et du Comité spécial et, sauf comme le permet par ailleurs la Lettre de mission de Desjardins, elles ne doivent pas être utilisées ni citées par une autre personne, ni communiquées à aucune autre personne, et aucune autre personne que le Conseil des fiduciaires ou le Comité spécial ne doit s'y fier, sans le consentement écrit préalable exprès de Desjardins. L'Évaluation

indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins ne constitue pas une recommandation au Conseil des fiduciaires ou au Comité spécial selon laquelle le FPI devrait ou non réaliser l'Arrangement.

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins est valable en date du 24 octobre 2021, et Desjardins rejette tout engagement ou toute obligation d'informer quiconque d'un changement dans un fait ou une question touchant l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins qui pourrait être porté à son attention après cette date. Sans que soit limitée la portée de ce qui précède, si un changement important survient dans un fait ou une question touchant l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins après le 24 octobre 2021, ou si Desjardins a connaissance d'un fait, d'une question ou d'un changement important qui ne lui avait pas été communiqué avant cette date ou qu'elle n'a pas approuvé par ailleurs, Desjardins se réserve le droit de modifier ou de retirer l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins, mais elle n'a pas l'obligation de le faire.

Desjardins estime que ses analyses doivent être considérées globalement et que le fait de choisir des parties des analyses ou des facteurs qu'elle a examinés, sans tenir compte de l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait donner une image trompeuse du processus sur lequel s'appuie l'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins. La préparation d'une évaluation et d'un avis quant au caractère équitable est un processus complexe et ne se prête pas nécessairement à une analyse partielle ou à une description sommaire. Toute tentative en ce sens pourrait faire en sorte qu'une trop grande importance soit accordée à un facteur ou à une analyse en particulier.

L'Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins ne constitue pas un avis quant aux cours auxquels les Parts, ou les actions ou les parts de l'Acquéreur, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou des personnes ayant des liens avec ceux-ci ou des membres de leur groupe, respectivement, se négocieront à quelque moment que ce soit, ni une recommandation à quiconque d'accepter ou de soutenir l'Arrangement ou de prendre quelque autre mesure que ce soit à l'égard de l'Arrangement, et ils ne doivent pas être interprétés comme tel.

Desjardins n'a évalué aucune incidence fiscale et n'a entrepris aucune analyse fiscale relativement à l'Arrangement ou aux opérations connexes.

Définition de la juste valeur marchande

Aux fins de l'Évaluation indépendante de Desjardins et conformément au Règlement 61-101, la juste valeur marchande s'entend de la contrepartie en espèces la plus élevée qu'un acheteur prudent et informé, sur un marché ouvert et libre, paierait à un vendeur prudent et informé, chacun agissant sans lien de dépendance avec l'autre et sans contrainte.

Desjardins n'a pas ajusté la juste valeur marchande des Parts à la baisse pour tenir compte de la liquidité des Parts ou du fait que les Parts détenues par les Porteurs de parts minoritaires pourraient ne pas former une participation majoritaire, et elle n'a apporté aucun ajustement à la juste valeur marchande des Parts pour tenir compte de l'effet de l'Arrangement sur celles-ci.

Méthodes d'évaluation

Desjardins a évalué les Parts principalement selon le principe de continuité de l'exploitation au moyen d'une analyse de la valeur de l'actif net (« VAN »). Desjardins a également examiné des multiples d'opérations précédentes dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada et des primes d'acquisition pour des opérations précédentes dans l'ensemble du secteur immobilier au Canada, ainsi que des primes d'acquisition pour des opérations de fermeture.

Desjardins a également examiné des valeurs de négociation et des multiples de sociétés ouvertes exerçant des activités dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada pour déterminer si les valeurs boursières qui en découlent seraient supérieures à la VAN des Parts. Cependant, Desjardins a conclu que les multiples de sociétés ouvertes comparables supposaient des valeurs qui n'étaient pas supérieures à la VAN et, puisque les valeurs de négociation des sociétés ouvertes reflètent généralement des décotes de minoritaire plutôt que des valeurs « en bloc », Desjardins n'a pas retenu cette méthode pour déterminer la valeur des Parts.

Pour en arriver aux conclusions figurant dans son Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable, Desjardins a accordé beaucoup plus d'importance à la méthode de la VAN qu'aux autres méthodes. Toutefois, Desjardins n'a pas attribué une pondération précise à un facteur ou à une méthode en particulier et s'est appuyée sur son expérience professionnelle pour déterminer l'importance de chaque facteur et de chaque méthode pour en arriver à ses conclusions générales.

Méthode de la VAN

La méthode de la VAN consiste à établir des valeurs distinctes pour certains éléments de l'ensemble des actifs et des passifs du FPI au moyen d'une méthode appropriée pour chaque élément et à déduire le total des passifs du total des actifs. Pour déterminer la VAN globale du FPI, Desjardins a établi séparément la VAN des éléments suivants :

- (i) les immeubles productifs de revenus;
- (ii) les biens-fonds excédentaires, les immeubles destinés à l'aménagement et la valeur d'intensification;
- (iii) la dette;
- (iv) le fonds de roulement net;
- (v) les frais généraux et administratifs;
- (vi) la valeur importante distinctive.

Immeubles productifs de revenus

Desjardins a évalué les immeubles productifs de revenus du FPI principalement selon la méthode de la capitalisation directe.

Desjardins a aussi envisagé d'utiliser la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (« AFT »), mais, puisque la direction du FPI ne produisait habituellement pas d'états des flux de trésorerie disponibles sans facteur d'endettement pour les immeubles et était en voie de passer de la méthode de la capitalisation directe à la méthode de l'AFT aux fins de la présentation de la VAN, Desjardins n'a pas été en mesure d'utiliser cette méthode d'évaluation. Toutefois, Desjardins a effectué des analyses d'AFT pour plusieurs immeubles afin de vérifier les valeurs d'actualisation directe à l'aide des données issues du modèle Argus, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation pour l'exercice final fournis par la direction du FPI. Selon les valeurs d'AFT observées dans le sous-ensemble des immeubles du FPI et compte tenu du taux de croissance global relativement stable des loyers bruts futurs observés dans l'ensemble du portefeuille du FPI, Desjardins a conclu que le BEN stabilisé ponctuel tiré des Prévisions immobilières de la direction ne donnerait pas des valeurs très différentes selon qu'on utilise la méthode de la capitalisation directe ou la méthode de l'AFT pour évaluer les immeubles productifs de revenus.

Desjardins s'est également penchée sur la question de savoir si une prime de portefeuille devait être ajoutée aux immeubles productifs de revenus pour établir la VAN. Compte tenu de la nature, de la taille, de la catégorie et de l'emplacement diversifiés des immeubles du FPI en comparaison d'autres

propriétaires de portefeuilles composés d'une seule catégorie d'immeubles, du marché immobilier existant pour les immeubles de bureaux et commerciaux au Canada, de l'absence d'acheteur unique pour le portefeuille dans son ensemble et de la situation générale des marchés financiers, Desjardins a conclu qu'il n'était pas opportun d'ajuster la valeur des immeubles productifs de revenus pour tenir compte d'une prime de portefeuille.

Pour établir la valeur des immeubles productifs de revenus, Desjardins a également pris en considération des ajustements fournis par la direction du FPI compte tenu du loyer du marché, des actifs détenus aux fins de vente et des dépenses en immobilisations pour les immeubles loués par Sears et d'autres immeubles. Dans le cadre de son analyse et de son examen indépendants, Desjardins a généralement accepté certains des ajustements susmentionnés, mais elle a exercé son jugement professionnel lorsqu'elle l'a jugé nécessaire. Plus particulièrement, Desjardins a pris en considération une réserve pour dépenses en immobilisations supplémentaires de 75 millions de dollars relativement à la limite supérieure de la fourchette des valeurs des immeubles productifs de revenus.

La méthode de la capitalisation directe consiste à appliquer des taux de capitalisation au BEN stabilisé de chacun des immeubles du FPI. Le BEN est considéré comme stabilisé lorsqu'un immeuble atteint pour la première fois un taux d'occupation maximal qui peut être maintenu par la suite. Les taux de capitalisation directe employés dans l'analyse tiennent compte de la possibilité que certaines des hypothèses sous-jacentes se révèlent inexactes.

Desjardins a effectué plusieurs analyses et examens indépendants pour tester, modifier ou accepter les hypothèses sous-jacentes aux Prévisions immobilières de la direction et a notamment discuté avec la direction du FPI des loyers, des taux d'occupation et des frais d'exploitation prévus. Desjardins a ensuite apporté certains ajustements nécessaires selon son jugement professionnel et s'est forgé sa propre opinion indépendante sur les hypothèses sous-jacentes aux Prévisions immobilières de la direction. Le BEN stabilisé ainsi établi pour chaque immeuble a ensuite été utilisé dans l'analyse de la VAN et est résumé ci-après par catégorie d'actifs.

Catégorie d'actifs	BEN stabilisé	
	FPI	Desjardins
Immeubles industriels	113 \$	113 \$
Immeubles de bureaux	148	148
Immeubles commerciaux	143	120
TOTAL	404 \$	381 \$

Dans son choix de taux de capitalisation directe dans le cadre de la méthode de la capitalisation directe, Desjardins a examiné les rapports d'expertise indépendants, a passé en revue des études pertinentes sur les taux de capitalisation régionaux et s'est fondée sur sa propre connaissance des marchés immobiliers au Canada.

Desjardins a utilisé des taux de capitalisation directe spécifiques pour chacun des immeubles. Les taux de capitalisation directe moyens pondérés globaux par catégorie d'actifs sont résumés ci-après.

Catégorie d'actifs	Taux de capitalisation directe	
	FPI	Desjardins
Immeubles industriels	5,59 %	5,44 %
Immeubles de bureaux	5,78 %	6,03 %
Immeubles commerciaux	6,80 %	7,25 %

La valeur des immeubles productifs de revenus établie suivant la méthode de la capitalisation directe se situait dans une fourchette de 5 628 millions de dollars à 5 863 millions de dollars.

Biens-fonds excédentaires, immeubles destinés à l'aménagement et valeur d'intensification

La valeur des biens-fonds excédentaires et des immeubles destinés à l'aménagement qui n'est pas prise en compte dans la valeur des immeubles productifs de revenus a été établie par suite de discussions avec la direction du FPI et, le cas échéant, d'un examen d'expertises réalisées par des tiers. Desjardins a déterminé que la valeur des biens-fonds excédentaires et des immeubles destinés à l'aménagement s'élevait à environ 143 millions de dollars.

Par suite de longs entretiens avec la direction du FPI au sujet du potentiel de densification et d'intensification de certains immeubles du FPI et selon sa propre opinion indépendante, Desjardins a inclus une valeur d'intensification de 50 millions de dollars relativement à la limite supérieure de la fourchette des valeurs des immeubles productifs de revenus.

Dette

La valeur nominale de la dette du FPI s'élevait à 3 591 millions de dollars. Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'ensemble des dettes s'établissait à 3,8 %.

Desjardins a appliqué un ajustement à la valeur du marché au solde hypothécaire en ajustant le taux d'intérêt de référence par rapport à l'échéance la plus proche de la courbe du rendement des obligations du gouvernement canadien et en ajoutant l'écart de crédit approprié. Suivant cette méthode, l'ajustement à la valeur du marché s'est traduit par une hausse d'environ 112 millions de dollars et la valeur indicative de la dette du FPI s'est donc établie à 3 703 millions de dollars.

Fonds de roulement net

Le solde du fonds de roulement net du FPI était composé, entre autres, de trésorerie, de comptes clients, de frais payés d'avance, de comptes fournisseurs, de distributions payables et de charges à payer. Le fonds de roulement net du FPI totalisait 62 millions de dollars.

Frais généraux et administratifs

Desjardins a examiné et accepté de façon générale les frais généraux et administratifs fournis par la direction du FPI et n'a apporté que des changements mineurs pour tenir compte d'écarts temporaires. Un multiple de 6,0x a ensuite été appliqué pour capitaliser les frais généraux et administratifs non recouvrables du FPI, ce qui s'est traduit par une valeur négative de 91 millions de dollars.

Valeur importante distinctive

Desjardins s'est penchée sur la question de savoir si une valeur importante distinctive reviendrait à l'Acquéreur dans le cadre de l'acquisition des Parts et a conclu que le seul avantage financier particulier important serait l'élimination des frais liés au statut de société ouverte. Un multiple de 6,0x a été utilisé pour capitaliser les frais annuels estimatifs liés au statut de société ouverte. Conformément à la définition de la juste valeur marchande, Desjardins a supposé qu'un acheteur éventuel serait disposé à payer un montant correspondant à 50 % des synergies de coûts et déduirait également de ce montant les coûts uniques estimatifs nécessaires à la réalisation de ces économies. La valeur importante distinctive nette estimative a été fixée à 10 millions de dollars.

Les résultats de l'analyse de la VAN sont résumés ci-après.

(en millions de dollars, sauf les valeurs par Part)	Méthode de la capitalisation directe	
	Bas	Haut
Immeubles productifs de revenus	5 628 \$	5 863 \$
Biens-fonds excédentaires, immeubles destinés à l'aménagement et valeur d'intensification	143	193
Dette	(3 703)	(3 703)
Fonds de roulement net	62	62
Frais généraux et administratifs	(91)	(91)
Valeur importante distinctive	10	10
Valeur de l'actif net	2 049 \$	2 334 \$
Valeur liquidative par Part ¹⁾	11,18 \$	12,73 \$

Note :

1) 183,3 millions de Parts en circulation après dilution

La valeur des capitaux propres obtenue au moyen de l'analyse de la VAN s'est établie dans une fourchette de 11,18 \$ à 12,73 \$ par Part.

Afin de tester certaines hypothèses clés posées dans le cadre de la méthode de la VAN, Desjardins a effectué des analyses de sensibilité comme il est indiqué ci-après. Une modification d'une variable représente une modification apportée simultanément aux variables de chacun des immeubles du FPI et l'incidence sur la VAN est indiquée pour le FPI dans son ensemble.

Variable	Sensibilité	Incidence sur la VAN par Part	
		Négative	Positive
(\$ par Part)			
Méthode de la capitalisation directe			
BEN stabilisé	+/-5 %	(1,69 \$)	1,69 \$
Taux de capitalisation directe	+/-0,20 %	(1,09 \$)	1,17 \$

Méthode des opérations précédentes

Aux fins de l'analyse des opérations précédentes, Desjardins a examiné les renseignements publics disponibles au sujet des opérations réalisées dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada, ainsi que les primes d'acquisition pour l'ensemble du secteur immobilier et pour des opérations de fermeture réalisées au Canada. Étant donné que les multiples des opérations précédentes reflètent le rendement du portefeuille global et ne tiennent pas compte des caractéristiques, de la catégorie, de la taille, de l'emplacement, du taux d'occupation, des perspectives de location, des dépenses en immobilisations et de l'âge de chaque immeuble, Desjardins a attribué une pondération beaucoup moins élevée à cette méthode.

Multiples des opérations précédentes dans le secteur immobilier canadien

Pour le secteur immobilier canadien, Desjardins a examiné 24 opérations réalisées depuis 2006 et a sélectionné parmi celles-ci un sous-ensemble des opérations les plus comparables à l'Arrangement. Les opérations sélectionnées sont indiquées ci-après.

(en milliards de dollars)

Date de l'annonce	Acquéreur	Cible	Secteur	VE	Prime par rapport à la VAN selon les IFRS	Taux de cap.	Prix/FTE Exercice +1	Prix/FTEA Exercice+1	\$/pi ²
14-nov.-18	El-Ad Canada	Agellan Commercial	Polyvalent	0,7 \$	11,6 %	7,5 %	11,0x	13,1x	98 \$
15-fév.-18	Choice Properties	CREIT	Polyvalent	6,0 \$	13,9 %	5,5 %	16,3x	19,7x	241 \$
09-janv.-18	Blackstone	Pure Industrial	Industriel	3,8 \$	26,7 %	5,0 %	18,8x	20,8x	144 \$
04-août-17	SmartREIT	OneREIT	Commercial	1,1 \$	(20,8 %)	6,5 %	9,0x	11,3x	163 \$
05-fév.-13	KingSett/H&R	Primaris Retail Corp	Commercial	4,5 \$	19,3 %	5,8 %	17,6x	20,9x	308 \$
17-janv.-12	Dundee	Whiterock	Polyvalent	1,4 \$	31,7 %	5,7 %	12,6x	14,4x	133 \$
16-janv.-12	Cominar	Canmarc	Polyvalent	1,9 \$	31,2 %	6,6 %	13,7x	16,3x	197 \$
30-août-06	ING Real Estate	Summit REIT	Industriel	3,3 \$	29,1 %	6,0 %	15,1x	18,1x	96 \$

Résultats de l'analyse des multiples des opérations précédentes

Desjardins a sélectionné une fourchette de multiples parmi les opérations précitées réalisées au Canada. Les résultats de l'analyse des multiples des opérations précédentes dans le secteur immobilier sont résumés ci-après.

	Multiples sélectionnés		Valeur des capitaux propres par Part	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Taux de capitalisation implicite	6,3 %	5,9 %	10,53 \$	12,57 \$
Prix/FTE Exercice+1	10x	12x	10,53 \$	12,64 \$
Prix/FTEA Exercice+1	15x	17x	11,04 \$	12,51 \$
Prime par rapport à la VAN selon les IFRS	(30 %)	(20 %)	10,58 \$	12,10 \$
Prix par pied carré.....	155 \$	165 \$	10,61 \$	12,55 \$

Primes pour les opérations précédentes dans le secteur immobilier

Desjardins a examiné 20 opérations dans le secteur immobilier canadien afin d'observer les primes payées par rapport aux cours inchangés avant l'annonce de l'opération. Les opérations examinées sont indiquées ci-après.

(VE en milliards de dollars)

Date de l'annonce	Acquéreur	Cible	Secteur	VE	Prime par rapport au dernier cours de clôture ¹⁾	Prime par rapport au CMPV sur 30 jours ²⁾
09-août-21	Blackstone	WPT Industrial	Industriel	4,0 \$	17 %	20 %
04-janv.-21	Brookfield AM	Brookfield Prop.	Polyvalent	93,4 \$	26 %	17 %
20-fév.-20	Starlight	Northview	Résidentiel	4,8 \$	12 %	17 %
15-sept.-19	Blackstone	Dream Global	Bureaux	6,3 \$	19 %	17 %
18-juil.-19	Cortland Partners	Pure Multi-Fam.	Résidentiel	1,6 \$	15 %	14 %
02-avr.-19	Tricon Capital	Starlight U.S.	Résidentiel	1,9 \$	30 %	31 %
15-fév.-18	Choice Properties	CREIT	Polyvalent	6,0 \$	23 %	20 %
09-janv.-18	Blackstone	Pure Industrial	Industriel	3,8 \$	21 %	22 %
04-août-17	SmartREIT	OneREIT	Commercial	1,1 \$	23 %	26 %
23-janv.-17	Brookfield Property	Brookfield Can.	Bureaux	5,8 \$	24 %	23 %
19-janv.-17	Starwood Group	Milestone Apt.	Résidentiel	3,8 \$	10 %	17 %
10-mai-16	Bluesky Hotels	InnVest REIT	Hôtelier	2,1 \$	33 %	37 %
05-fév.-13	KingSett/H&R	Primaris Retail	Commercial	4,5 \$	21 %	20 %
26-avr.-12	Starlight	TransGlobe Apt.	Résidentiel	2,3 \$	15 %	19 %
17-janv.-12	Dundee	Whiterock	Polyvalent	1,4 \$	14 %	22 %
16-janv.-12	Cominar	Canmarc	Polyvalent	1,9 \$	24 %	26 %
01-août-07	BCIMC	CHIP REIT	Hôtelier	1,2 \$	22 %	18 %
12-juil.-07	Consortium	Legacy REIT	Hôtelier	2,5 \$	12 %	21 %
04-déc.-06	Homburg Invest	Alexis Nihon	Commercial	1,0 \$	25 %	34 %
30-août-06	ING Real Estate	Summit REIT	Industriel	3,3 \$	18 %	18 %

Notes :

1) Dernier cours de clôture avant l'annonce

2) Cours moyen pondéré en fonction du volume pour les 30 jours précédant l'annonce

Résultats de l'analyse des primes des opérations précédentes dans le secteur immobilier

Desjardins a sélectionné une fourchette de primes parmi les opérations précédentes réalisées au Canada. Les résultats de l'analyse des primes des opérations précédentes dans le secteur immobilier sont résumés ci-après.

(\$ par Part)	Primes sélectionnées		Valeur des capitaux propres par Part	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Prime par rapport au dernier cours de clôture	15 %	25 %	12,10 \$	13,15 \$
Prime par rapport au CMPV sur 30 jours	15 %	25 %	11,75 \$	12,77 \$

Primes pour les opérations précédentes de fermeture

Desjardins a également examiné plus de 100 opérations de fermeture réalisées au Canada depuis 1999 et a constaté que les primes payées pour les opérations de fermeture les plus comparables à l'Arrangement se situaient dans une fourchette de 15 % à 25 % en fonction du dernier cours de clôture et du CMPV sur 30 jours, à l'instar des résultats de l'analyse des primes pour les opérations précédentes dans le secteur immobilier.

Conclusion de l'évaluation

Bien que Desjardins n'ait pas attribué de pondération précise aux résultats des méthodes d'évaluation susmentionnées, elle a, pour les raisons énoncées précédemment, utilisé principalement la méthode de la VAN pour évaluer les Parts. Compte tenu et sous réserve de ce qui précède, y compris des autres questions que Desjardins a jugées pertinentes, Desjardins est d'avis que, en date du 24 octobre 2021, la juste valeur marchande des Parts se situe dans une fourchette de 11,00 \$ à 12,50 \$ la Part.

Conclusion de l'avis quant au caractère équitable

Compte tenu et sous réserve de ce qui précède, y compris des autres questions que Desjardins a jugées pertinentes, Desjardins est d'avis que, en date du 24 octobre 2021, la Contrepartie devant être versée aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ceux-ci, exception faite de Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement.

Conventions de vote et de soutien

On peut obtenir un exemplaire de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital sous le profil du FPI sur SEDAR, au www.sedar.com. Les Parts détenues par Mach Capital seront traitées de la même manière aux termes de l'Arrangement que les Parts détenues par les autres Porteurs de parts.

Mach Capital, propriétaire véritable d'environ 9 400 098 Parts (les « **Parts visées** ») représentant au total environ 5,2 % des Parts émises et en circulation, a conclu la Convention de vote et de soutien de Mach aux termes de laquelle Mach a convenu, entre autres choses, d'appuyer l'Arrangement et d'exercer en faveur de la Résolution relative à l'Arrangement les droits de vote rattachés à toutes les Parts dont elle est propriétaire ou sur lesquelles elle exerce un contrôle, sous réserve des exceptions usuelles. Aux termes de la Convention de vote et de soutien de Mach, Mach Capital a convenu, entre autres choses, de ce qui suit :

- a) à toute assemblée des Porteurs de parts du FPI convoquée pour la tenue d'un vote sur l'Arrangement, la Convention relative à l'arrangement ou les opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement ou à toute reprise de cette assemblée en cas d'ajournement ou à tout report ou en toute autre circonstance où un vote, un consentement

ou une autre approbation (y compris au moyen d'un consentement écrit tenant lieu d'assemblée) est demandé à l'égard de l'Arrangement, de la Convention relative à l'arrangement ou des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement, Mach Capital a convenu de faire en sorte que les Parts visées dont les droits de vote peuvent être exercés à cette assemblée soient prises en compte aux fins de l'établissement du quorum et a convenu d'exercer (ou de faire exercer) les droits de vote rattachés à toutes ces Parts comme suit :

- (i) en faveur (A) de l'approbation de l'Arrangement et de toute autre question qui est nécessaire à la réalisation de l'Arrangement ou des opérations envisagées par l'Arrangement et (B) de toute autre question qui est nécessaire à la réalisation de l'Arrangement ou des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement
 - (ii) contre (A) toute Proposition d'acquisition, et (B) toute mesure, proposition, opération, convention dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle entrave, perturbe, retarde, décourage, empêche ou compromette la réalisation en temps opportun de l'Arrangement (les « **Affaires interdites** »). Il est entendu qu'une Proposition supérieure en faveur de laquelle il y a eu un Changement de recommandation ne constitue pas une Affaire interdite.
- b) Mach Capital a convenu de révoquer immédiatement toutes les procurations ou tous les formulaires d'instructions de vote ou autres documents de vote remis antérieurement qui peuvent entrer en conflit ou être incompatibles avec les engagements pris dans la Convention de vote et de soutien de Mach Capital;
- c) Mach Capital a convenu de s'abstenir de faire, directement ou indirectement, ce qui suit; (i) vendre, transférer, céder ou grever ses Parts visées ou accorder une participation, une option, un gage, une hypothèque ou une sûreté à leur égard (individuellement, un « **Transfert** ») à qui que ce soit, ou conclure une convention, une option ou une entente à l'égard d'un tel Transfert, sauf (1) aux termes de l'Arrangement et (2) des Transferts effectués après la date de l'Ordonnance définitive, ou (ii) accorder des procurations, déposer ses Parts visées dans une fiducie de vote ou conclure une entente de vote, que ce soit par procuration, convention de vote ou autrement, à l'égard de ses Parts visées, sauf aux termes de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital; toutefois, malgré la clause (i) ci-dessus, Mach Capital peut, sous réserve du paragraphe 5.08 de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital, transférer des Parts visées à une société, une fiducie familiale, un régime enregistré d'épargne-retraite ou une autre entité détenue en propriété directe ou indirecte ou contrôlée directement ou indirectement par Mach Capital ou sous contrôle commun avec Mach Capital ou contrôlant Mach Capital, à la condition que (A) un tel transfert ne libère pas Mach Capital de ses obligations aux termes de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital, y compris, sans limitation, l'obligation de Mach Capital d'exercer ou de faire exercer les droits de vote rattachés à toute les Parts visées à l'Assemblée en faveur de la Résolution relative à l'arrangement (et de toute autre résolution présentée à l'Assemblée qui est requise pour la réalisation des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement), (B) un avis écrit d'un tel transfert soit rapidement remis à l'Acquéreur, (C) le cessionnaire continue d'être une société ou une autre entité contrôlant directement ou indirectement Mach Capital, ou contrôlée par Mach Capital ou appartenant à celle-ci, à tout moment avant l'Assemblée; et (D) le cessionnaire accepte d'être lié par les modalités de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital comme s'il en était partie;
- d) Mach Capital a convenu de s'abstenir d'exercer tout droit d'évaluation ou droit à la dissidence, selon le cas, à l'égard de l'Arrangement ou des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement;

- e) Mach Capital a convenu de s'abstenir de faire ce qui suit, sciemment ou intentionnellement : solliciter, entamer ou encourager des demandes de renseignements, des propositions ou des offres de la part de toute autre Personne relativement à (i) une Proposition d'acquisition, (ii) sauf comme il est prévu par les modalités de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital, l'acquisition ou l'aliénation directe ou indirecte de Parts visées;
- f) Mach Capital a convenu de déposer une procuration ou un formulaire d'instructions de vote, selon le cas, dûment rempli et signé à l'égard de toutes les Parts visées dont les droits de vote peuvent être exercés sur toute question, dès que possible après la mise à la poste de la présente Circulaire et, dans tous les cas, au moins 10 jours avant l'Assemblée. Cette procuration ou ce formulaire d'instructions de vote doit nommer comme fondé(s) de pouvoir la ou les personnes désignée(s) par le FPI dans la présente Circulaire et exercer les droits de vote rattachés à toutes ces Parts visées, comme l'exige l'alinéa 2.01(a) de la Convention de vote et de soutien de Mach Capital. Mach Capital a aussi convenu que ni elle ni aucune Personne en son nom ne prendra de mesures pour retirer, modifier ou invalider une procuration ou un formulaire d'instructions de vote déposé par Mach Capital conformément à la Convention de vote et de soutien de Mach Capital, à moins que la Convention de vote et de soutien de Mach Capital n'ait été résiliée à ce moment-là;
- g) si elle acquiert des Parts supplémentaires, Mach Capital a convenu d'aviser l'Acquéreur de chacune de ces acquisitions et a convenu que ces titres supplémentaires seront réputés constituer des Parts visés pour les besoins de la Convention de vote et de soutien de Mach.

La Convention de vote et de soutien de Mach Capital prendra fin automatiquement et cessera de produire ses effets (i) à la réalisation de l'Arrangement ou, si elle est antérieure, (ii) à la résiliation de la Convention relative à l'arrangement conformément à ses modalités.

L'Acquéreur peut résilier la Convention de vote et de soutien de Mach Capital (i) à tout moment si (A) toute déclaration ou garantie de Mach Capital énoncée dans la Convention de vote et de soutien de Mach Capital n'est pas véridique et exacte à tous égards importants; ou (B) Mach Capital n'a pas respecté ses engagements envers l'Acquéreur énoncés dans la Convention de vote et de soutien de Mach Capital à tous égards importants; et (ii) à tout moment à compter de la Date butoir.

Mach Capital peut résilier la Convention de vote et de soutien de Mach Capital (i) à tout moment si (A) toute déclaration ou garantie de l'Acquéreur énoncée dans la Convention de vote et de soutien de Mach Capital n'est pas véridique et exacte à tous égards importants; ou (B) l'Acquéreur n'a pas respecté ses engagements envers Mach Capital énoncés dans la Convention de vote et de soutien de Mach Capital à tous égards importants; (ii) à tout moment si l'Acquéreur, ArrangementCo ou le FPI modifie la Convention relative à l'arrangement d'une manière qui entraîne une réduction de la Contrepartie payable par Part visée, en modifie la forme ou en retarde le paiement, et (iii) à tout moment à compter de la Date butoir.

Étapes de l'Arrangement

Le texte qui suit doit être lu à la lumière du texte intégral du Plan d'arrangement, qui est reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire.

Conformément aux modalités du Plan d'arrangement, à l'Heure de prise d'effet, les faits suivants se produiront et seront réputés se produire de manière séquentielle comme il est prévu ci-après, sans autorisation, mesure ou formalité additionnelle, dans chaque cas, sauf indication contraire, à des intervalles de cinq minutes à compter de l'Heure de prise d'effet (sauf indication contraire) :

- a) le Contrat de fiducie et les Documents constitutifs des Filiales du FPI sont modifiés et réputés modifiés dans la mesure nécessaire pour faciliter l'Arrangement et la mise en œuvre des étapes et des opérations qui y sont décrites;
- b) tous les Droits émis aux termes du Régime de droits des porteurs de parts sont annulés sans paiement en contrepartie, le Régime de droits des porteurs de parts prend fin et cesse par le fait même de produire ses effets et, par la suite, Personne n'aura d'autre responsabilité ou obligation envers les anciens porteurs de Droits aux termes du Régime de droits des porteurs de parts, et les anciens porteurs de Droits cesseront définitivement d'avoir des Droits aux termes du Régime de droits des porteurs de parts;
- c) chaque Part détenue par un Porteur de parts dissident à l'égard de laquelle un Droit à la dissidence a été valablement exercé sera réputée avoir été transférée sans autre mesure ou formalité au FPI en contrepartie d'une créance contre le FPI équivalant à la somme établie conformément à l'article 4 du Plan d'arrangement, et :
 - (i) ce Porteur de parts dissident cessera d'être le porteur de ces Parts et d'avoir des droits à titre de porteur de ces Parts, sauf le droit de se faire rembourser la juste valeur de ces Parts par le FPI;
 - (ii) le nom de ce Porteur de parts dissident sera radié des registres des Parts tenus par le FPI ou pour son compte;
 - (iii) le FPI sera réputé être le bénéficiaire du transfert de ces Parts (libres et quittes de toute charge), et ces Parts seront dès lors annulées;
- d) selon les modalités de chaque Convention d'achat d'actifs et conformément à celles-ci, l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement concerné achètera tous les Actifs du portefeuille visés auprès des Vendeurs du portefeuille concernés pour un prix d'achat total en espèces correspondant au Prix d'achat du portefeuille applicable;
- e) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société de personnes (sauf une société de personnes (autre que SEC CJD) qui n'est pas, directement ou indirectement, détenue en propriété exclusive par le FPI) (A) est réputé avoir été autorisé par ses associés à liquider et à dissoudre cette société de personnes, (B) doit ensuite distribuer sans délai le produit de la vente des Actifs du portefeuille (et tout autre bien qu'il détient alors) à ses associés en contrepartie de la prise en charge, par les bénéficiaires du transfert, de l'ensemble de ses passifs et de ses obligations à titre de distribution de liquidation et de dissolution, et (C) sera dès lors réputé dissous et cessera d'exister;
- f) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société par actions ou une fiducie (à l'exception du FPI) distribue et/ou avance le produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables) à ses actionnaires ou bénéficiaires;
- g) une Filiale du FPI qui reçoit une distribution ou une avance dont il est question aux alinéas e) et f) ci-dessus distribue ou avance le produit de cette distribution à ses associés, bénéficiaires ou actionnaires, selon le cas (déduction faite des Taxes et impôts applicables), de manière à ce que le FPI reçoive la totalité du produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables payables par les Filiales concernées du FPI à l'égard de ces actifs);

- h) le FPI verse, à titre de distribution spéciale sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs dissidents) toute Distribution tampon;
- i) l'Acquéreur verse le Prêt de l'Acquéreur, dans la mesure requise par le FPI, à ArrangementCo, qui cédera au FPI ses obligations aux termes du billet attestant le Prêt de l'Acquéreur en échange d'une somme en espèces équivalant au Prêt de l'Acquéreur, que le FPI utilisera pour régler le total des Paiements des options, des Paiements des parts différées, des Paiements des parts incessibles et des Paiements des parts attribuées en fonction de la performance payables aux titulaires d'Options et aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à chacun de ces termes ci-après et, dans chaque cas, incluant les retenues applicables);
- j) les Options en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées inconditionnellement acquises et pouvant être exercées et, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, elles sont réputées cédées, transférées et remises au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant au produit de la multiplication de (i) l'excédent de la Contrepartie sur le prix d'exercice par Part de ces Options par (ii) le nombre de Parts pouvant être obtenues à l'exercice de chaque Option (le « **Paiement des options** »), moins les retenues applicables (étant entendu que si l'écart est nul ou négatif, les titulaires de ces Options n'ont le droit de recevoir aucune somme au titre de ces Options et toutes les obligations à l'égard des Options sont réputées entièrement satisfaites, et que, en outre, si cet écart est inférieur à 0,01 \$, la contrepartie devant être reçue à l'égard d'une Option est de 0,01 \$) et ces Options sont immédiatement annulées;
- k) s'il y a une Distribution tampon à l'Heure de prise d'effet :
 - (i) les Parts différées supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 9.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts différées à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (ii) les Parts incessibles supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 8.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts incessibles à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (iii) les Parts attribuées en fonction de la performance supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 7.8 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts attribuées en fonction de la performance à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
- l) les Parts différées en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts différées** »), moins les retenues applicables, et ces Parts différées sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;

- m) les Parts incessibles en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts incessibles** »), moins les retenues applicables, et ces Parts incessibles sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- n) les Parts attribuées en fonction de la performance en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non) sont réputées inconditionnellement acquises selon le Facteur d'ajustement des Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à ce terme dans le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres), calculé conformément aux modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres comme si la Date de prise d'effet était la date d'acquisition de ces Parts attribuées en fonction de la performance, et ces Parts attribuées en fonction de la performance sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts attribuées en fonction de la performance** »), moins les retenues applicables, et ces Parts attribuées en fonction de la performance sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- o) (i) chaque titulaire d'Options et chaque porteur de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance cesse d'être un titulaire de ces d'Options et un porteur de ces Parts différées, de ces Parts incessibles ou de ces Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, (ii) le nom de ce titulaire ou de ce porteur est radié de chaque registre applicable, (iii) le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et toutes les conventions relatives à ces Options, à ces Parts différées, à ces Parts incessibles ou à ces Parts attribuées en fonction de la performance prennent fin et cessent de produire leurs effets et (iv) ce titulaire d'Options et ce porteur de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance a par la suite uniquement droit au Paiement des options, au Paiement des parts différées, au Paiement des parts incessibles et au Paiement des parts attribuées en fonction de la performance que leur confèrent les alinéas j), l), m) et n) ci-dessus, selon le cas, au moment et de la manière précisés et prévus dans ces alinéas.
- p) chaque
- (i) Porteur de parts de roulement (autre qu'une Personne apparentée au porteur de parts de roulement) souscrit le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans sa Convention de roulement moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription devant être satisfait par l'émission à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Porteur de parts de roulement;
- (ii) Nouveau Porteur de parts souscripteur souscrit le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans la Convention de roulement de la Personne apparentée au porteur de parts de roulement de ce Nouveau Porteur de parts souscripteur moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription devant être satisfait

par l'émission à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Nouveau Porteur de parts souscripteur;

- q) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa r), simultanément, (i) le FPI déclare une distribution spéciale payable sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs de parts dissidents), dont le montant, le cas échéant, qu'il détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'il fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition du FPI qui comprend l'Heure de prise d'effet (le « **Montant du bénéfice** ») étant entendu que le montant de la distribution prévue au présent alinéa q) peut être nul (la « **Distribution spéciale** »), et (ii) une Filiale du FPI qui est une fiducie déclare une distribution spéciale payable sur chacune de ses parts ou chacun de ses titres de participation similaires, dont le montant, le cas échéant, qu'elle détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'elle fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition de la Filiale qui comprend l'Heure de prise d'effet;
- r) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa s), simultanément, (i) le FPI verse la Distribution spéciale, ce paiement devant être satisfait par l'émission du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du Montant du bénéfice par le cours de clôture des Parts à la TSX le dernier jour de bourse précédant immédiatement la Date de prise d'effet, (ii) une Filiale qui a déclaré une distribution spéciale payable sur ses parts dans le cadre de l'étape prévue à l'alinéa q) paie cette distribution spéciale par l'émission d'un billet à ordre dont le capital correspond au montant de la distribution spéciale; et (iii) chaque Porteur de parts direct non-résident est réputé avoir émis au FPI un billet à ordre dont le capital correspond à la retenue d'impôt de réserve qui doit être pratiquée aux termes de la Loi de l'impôt à l'égard de la Distribution spéciale qui lui est versée;
- s) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa t), les Parts émises et en circulation seront regroupées pour faire en sorte que le nombre de Parts en circulation après le versement de la Distribution spéciale aux termes de l'alinéa r) demeure le même qu'avant la Distribution spéciale;
- t) l'Acquéreur souscrira le nombre de Parts visées par la souscription correspondant au Montant de la souscription de parts moyennant un prix de souscription correspondant à la somme (i) du Prix de rachat global et (ii) du capital du Billet de souscription fiduciaire, le Prix de rachat global devant être réglé en espèces et le capital du Billet de souscription fiduciaire étant satisfait par l'émission du Billet de souscription fiduciaire par l'Acquéreur;
- u) le FPI rachètera la totalité des Parts émises et en circulation, autres que les Parts visées par la souscription et les Parts de roulement, moyennant un prix de rachat en espèces par Part correspondant à la Contrepartie, et ce montant de rachat global (déduction faite d'un montant correspondant au total des Billets de non-résidents au titre de l'impôt) sera remis au Dépositaire qui le détiendra à titre de mandataire pour les porteurs de ces Parts et pour leur compte, et :
- (i) les porteurs de ces Parts cessent d'en être les porteurs et d'avoir des droits à titre de porteurs de ces Parts, sauf celui de se faire verser le prix de rachat en espèces par Part indiqué dans le présent alinéa u) pour ces Parts;
 - (ii) les noms de ces porteurs sont radiés du registre des Parts tenu par le FPI ou pour son compte;

- (iii) le FPI est réputé être le cessionnaire de ces Parts libres et quittes de toute charge et ces Parts sont annulées;
- (iv) chaque Billet de non-résident au titre de l'impôt est éteint par compensation opérée sur la partie applicable du montant du rachat en espèces payable au Porteur de parts direct non-résident concerné;
- v) au moment de l'étape prévue à l'alinéa u) ci-dessus, le FPI rachètera les Parts de roulement de chaque Porteur de parts de roulement moyennant un prix de rachat global correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement de ce Porteur de parts de roulement et règlera le prix de rachat par l'émission à ce Porteur de parts de roulement du Billet de rachat de ce Porteur de parts de roulement;
- w) l'Acquéreur transférera les Billets de souscription au FPI en remboursement du Billet de souscription fiduciaire, chaque Personne apparentée au porteur de parts de roulement d'un Nouveau porteur de parts souscripteur transférera son Billet de remboursement à ce Nouveau porteur de parts souscripteur, et le Billet de souscription de chaque Porteur de parts de roulement ou Nouveau porteur de parts souscripteur sera affecté en compensation du Billet de remboursement de ce Porteur de parts de roulement ou du Billet de remboursement transféré à un Nouveau porteur de parts souscripteur, selon le cas, et les Billets de souscription seront annulés.
- x) le Prêt de l'Acquéreur, le cas échéant, est capitalisé en échange du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du capital global du Prêt de l'Acquéreur par le Prix d'une part de roulement;
- y) les fiduciaires existants du FPI démissionnent et le(s) Fiduciaire(s) de l'Acquéreur devient(deviennent) le(s) fiduciaire(s) du FPI au moment même de cette démission.

Lorsque l'Ordonnance définitive aura été rendue et que les conditions préalables à l'Arrangement proposé énoncées dans la Convention relative à l'arrangement auront été satisfaites ou auront fait l'objet d'une renonciation, le FPI déposera les Clauses de l'arrangement et les autres documents qui peuvent être requis pour donner effet à l'Arrangement auprès du Directeur conformément à l'article 192 de la LCSA.

Dès la délivrance du Certificat d'arrangement par le Directeur, les opérations composant l'Arrangement se produiront et seront réputées s'être produites dans l'ordre énoncé dans le Plan d'arrangement sans autre mesure ou formalité.

Date de prise d'effet

L'Arrangement prendra effet à la date indiquée sur le Certificat d'arrangement devant être délivré par le Directeur à la réception des Clauses de l'arrangement donnant effet à l'arrangement conformément à la LCSA.

Sources du financement de l'Arrangement

Dans le cadre de la Convention relative à l'arrangement, l'Acquéreur a remis au FPI et à ArrangementCo ce qui suit :

- une lettre d'engagement de financement (la « **Lettre d'engagement de financement** ») aux termes de laquelle le prêteur qui y est partie s'engage, sous réserve des modalités et des conditions qui y sont énoncées, à prêter les sommes qui y sont indiquées,

notamment aux fins du financement des opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement (le « **Financement par emprunt** »);

- des lettres d'engagement relatives aux capitaux propres privilégiés (individuellement, une « **Lettre d'engagement relative aux capitaux propres privilégiés** ») aux termes desquelles KREI et Artis se sont chacune engagées, sous réserve des modalités et des conditions qui y sont énoncées, à investir directement ou indirectement dans l'Acquéreur les sommes en espèces figurant dans les lettres (le « **Financement par capitaux propres privilégiés** »), dans le but notamment de financer les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement.
- les Conventions d'achat d'actifs aux termes desquelles Mach Capital et Blackstone se sont chacune engagées, sous réserve des modalités et conditions qui y sont énoncées, à acquérir certains actifs du FPI (les « **Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement** »), notamment aux fins du financement des opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement;
- une lettre d'engagement relative aux capitaux propres ordinaires aux termes de laquelle Canderel, FrontFour, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), Artis, les Sociétés en commandite Sandpiper et KREI se sont chacune engagées, sous réserve des modalités et des conditions qui y sont énoncées, à investir directement ou indirectement dans l'Acquéreur les sommes en espèces figurant dans la lettre (le « **Financement par capitaux propres** » et, collectivement avec le Financement externe, le « **Financement** »), dans le but notamment de financer les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement.

L'Acquéreur s'est engagé dans la Convention relative à l'arrangement à déployer des efforts raisonnables pour prendre ou faire prendre toutes les mesures nécessaires, utiles ou souhaitables pour obtenir le produit du Financement selon les modalités et aux conditions énoncées dans les Engagements de financement. Les Engagements de financement représentent la totalité des fonds nécessaires pour que l'Acquéreur réalise l'Arrangement.

La Convention relative à l'arrangement prévoit que l'obtention du financement par l'Acquéreur n'est pas une condition à ses obligations aux termes de celle-ci, indépendamment des raisons pour lesquelles le financement ne serait pas obtenu, même si ces raisons sont indépendantes de la volonté de l'Acquéreur.

Garantie limitée et garantie indirecte de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement

Les Cautions ont conclu une garantie limitée datée du 24 octobre 2021 aux termes de laquelle chacune des Cautions a garanti conjointement (et non solidairement) au FPI le paiement d'une quote-part de toute Indemnité de rupture inversée ou de certaines sommes supplémentaires indiquées dans cette garantie, y compris certaines obligations d'indemnisation et de remboursement de frais incombant à l'Acquéreur dans le cadre de la Convention relative à l'arrangement, sous réserve d'un plafond global de 110 millions de dollars (la « **Garantie** »).

L'Indemnité de rupture inversée est en outre garantie si le défaut d'un Acquéreur à l'égard de la Convention relative à l'arrangement est causé par le défaut d'un Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement à l'égard de la Convention d'achat d'actifs qu'il a conclue avec cet Acquéreur, puisque, dans ce cas, l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement concerné (ou certains membres de son groupe) doivent payer à l'Acquéreur l'Indemnité de rupture de 110 millions de dollars, qui a été garantie inconditionnellement et irrévocablement par des entités solvables et apparentées à cet Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement.

Intérêts de certaines personnes dans l'Arrangement

Tous les avantages obtenus ou devant être obtenus par les fiduciaires, les dirigeants ou les employés du FPI par suite de l'Arrangement se rapportent et se rapporteront uniquement aux services qu'ils fournissent à titre de fiduciaires, de dirigeants ou d'employés du FPI. Aucun avantage n'a été ni ne sera accordé en vue d'augmenter la valeur de la contrepartie payable à ces personnes à l'égard des Parts qu'elles détiennent, et aucune contrepartie n'est ni ne sera conditionnelle à ce que ces personnes appuient l'Arrangement.

Prestations en cas de cessation d'emploi sans une cause juste et suffisante par suite d'un Changement de contrôle

Sylvain Cossette, président et chef de la direction du FPI, ainsi que les Autres membres de la haute direction visés ont conclu des contrats d'emploi avec le FPI, qui contiennent certaines dispositions concernant les avantages à payer en cas de cessation d'emploi ou de changement de contrôle du FPI. Ces contrats ont été conclus dans le cours normal des activités au moment de leur emploi respectif et n'ont pas été négociés dans le cadre de l'Arrangement.

Président et chef de la direction

M. Sylvain Cossette occupe le poste de chef de la direction, en plus d'être président du FPI. Le salaire de base de M. Cossette à titre de président et chef de la direction en 2021 s'est élevé à 725 000 \$. Aux termes de son contrat d'emploi actuel (le « **Contrat d'emploi du chef de la direction** »), avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2018, M. Cossette a le droit de recevoir un salaire de base annuel et de participer à tout programme d'avantages sociaux (à savoir le plan de soins dentaires, le plan de soins de santé et l'assurance vie), au PICT, au PILT et au plan de réinvestissement des distributions offerts à l'occasion par le FPI. Le Contrat d'emploi du chef de la direction a d'abord été conclu en 2012, au moment où M. Cossette s'est joint au FPI à titre de vice-président exécutif et chef de l'exploitation.

Dans le Contrat d'emploi du chef de la direction, on entend par « Changement de contrôle » : (i) le fait pour toute personne ou entité, seule ou avec une autre personne ou entité, directement ou indirectement, de devenir propriétaire ou d'obtenir le contrôle de 30 % ou plus des droits de vote rattachés aux Parts et/ou aux titres de capitaux propres dont la conversion ou l'échange donne droit à des Parts et qui donnent à ces personnes ou entités la capacité d'acquérir le contrôle de 30 % ou plus des droits de vote rattachés aux Parts; (ii) le remplacement, dans les 18 mois d'une opération, de la majorité des fiduciaires du Conseil des fiduciaires qui étaient en poste avant l'opération; ou (iii) l'approbation, par les Porteurs de parts, d'une fusion, d'une consolidation, d'un regroupement d'entreprises ou d'un plan d'arrangement avec une autre entité, d'un plan de liquidation du FPI ou de l'aliénation de la totalité ou d'une partie substantielle des Actifs du FPI.

Le Contrat d'emploi du chef de la direction prévoit que si le FPI met fin « sans une cause juste et suffisante » à l'emploi de M. Cossette en l'absence d'un Changement de contrôle : (i) le FPI versera à M. Cossette une somme équivalant au double de son salaire de base annuel et de ses avantages connexes; (ii) le FPI versera à M. Cossette une somme équivalant au double du plus élevé des montants suivants : (A) la prime annuelle moyenne versée pour les deux exercices précédant la cessation d'emploi, (B) la prime cible pour l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi ou (C) la prime réelle accumulée pendant l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi; (iii) le FPI versera à M. Cossette une somme égale au double du pourcentage cible aux termes du PILT multiplié par le salaire de base, tel que ce pourcentage est établi dans la politique de rémunération globale à l'intention des membres de la haute direction du FPI; (iv) la participation aux régimes d'avantages à l'intention des membres de la haute direction (à savoir le plan de soins dentaires, le plan de soins de santé et l'assurance vie) sera maintenue durant les deux années suivant la cessation d'emploi et sera réduite dans la mesure où M. Cossette obtient des avantages similaires sans frais pendant les deux années suivant la cessation d'emploi; (v) M. Cossette aura le droit de participer pendant deux ans sans

interruption à tout régime de retraite ou plan de participation aux bénéfices offert par le FPI après la cessation d'emploi durant les deux années suivant la cessation d'emploi; (vi) M. Cossette continuera de recevoir les avantages énoncés aux alinéas (iv) et (v) ci-dessus, qui seront réduits dans la mesure où il obtient des avantages similaires sans frais durant les deux années suivant la cessation d'emploi; (vii) le FPI fera en sorte que les droits aux Attributions de titres de capitaux propres octroyées dans le cadre du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres soient immédiatement acquis, y compris les droits aux Options octroyées aux termes de toute entente distincte dans le cadre du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le cas échéant (notamment les Options octroyées au moment de la signature du Contrat d'emploi du chef de la direction, qui pourront être exercées pendant les deux années suivant la cessation d'emploi); et (viii) le FPI mettra immédiatement un terme à la période de conservation des Parts acquises par ou pour M. Cossette dans le cadre du PILT ou du plan de réinvestissement des distributions.

Le Contrat d'emploi du chef de la direction renferme également une clause à double déclenchement en cas de changement de contrôle. Cette clause prévoit que si, dans les deux années qui suivent un Changement de contrôle du FPI, le contrat est résilié par le FPI sans une cause juste et suffisante : (i) le FPI versera à M. Cossette une somme égale au double de son salaire de base annuel; (ii) le FPI versera à M. Cossette une somme égale au double de la plus élevée des sommes suivantes, à savoir : la prime annuelle moyenne versée pour les deux exercices précédant la cessation d'emploi, la prime cible pour l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi ou la prime réelle accumulée pendant l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi; (iii) le FPI versera à M. Cossette une somme égale au double du pourcentage cible aux termes du PILT multiplié par le salaire de base, tel qu'il est établi dans la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI; (iv) le FPI maintiendra une couverture pour M. Cossette aux termes de ses régimes d'avantages sociaux à l'intention des membres de la haute direction (à savoir le plan de soins dentaires, le plan de soins de santé et l'assurance vie) pendant deux ans suivant la cessation de son emploi; (v) le FPI versera à M. Cossette la valeur de deux ans de couverture ininterrompue à tout régime de retraite ou plan de participation aux bénéfices offert par le FPI après la cessation d'emploi; (vi) le FPI continuera d'offrir à M. Cossette les avantages énoncés aux alinéas (iv) et (v) ci-dessus, qui seront toutefois réduits dans la mesure où M. Cossette obtient des avantages comparables sans frais pendant la période de deux ans suivant la cessation d'emploi; (vii) le FPI fera en sorte que les droits aux Options et aux autres attributions octroyées en vertu du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres soient acquis, y compris les droits aux Options octroyées aux termes de toute entente distincte dans le cadre du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le cas échéant; et (viii) le FPI mettra immédiatement un terme à la période de conservation des Parts acquises par ou pour M. Cossette dans le cadre du PILT ou du plan de réinvestissement des distributions.

Autres membres de la haute direction visés

Les Autres membres de la haute direction visés ont chacun, aux termes de leur contrat d'emploi respectif (les « **Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés** »), le droit de recevoir un salaire de base annuel révisé annuellement conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction visés du FPI et de participer à tout programme d'avantages sociaux (à savoir le plan de soins dentaires, le plan de soins de santé et l'assurance vie), au PICT, au PILT et au plan de réinvestissement des distributions offerts à l'occasion par le FPI.

Dans chacun des Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés, l'expression « Changement de contrôle » a le même sens que celui qui lui est attribué dans le Contrat d'emploi du chef de la direction.

Le Contrat d'emploi de chacun des Autres membres de la haute direction visés prévoit que si, dans les 12 mois suivant un Changement de contrôle, le FPI met fin, sans une cause juste et suffisante, au contrat d'emploi (qui a été modifié dans les 18 mois suivant la conclusion des Questions liées au changement de contrôle et Ententes de maintien en poste) : (i) le FPI lui versera une somme équivalant à

1,5 fois son salaire de base annuel; (ii) le FPI lui versera une somme équivalant à 1,5 fois la plus élevée des sommes suivantes, à savoir : la prime annuelle moyenne versée pour les deux exercices précédant la cessation d'emploi, la prime cible pour l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi ou la prime réelle accumulée pendant l'exercice au cours duquel survient la cessation d'emploi; (iii) le FPI versera une somme égale à 1,5 fois le pourcentage cible aux termes du PILT multiplié par le salaire de base, tel que ce pourcentage est établi dans la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI; (iv) la participation aux régimes d'avantages à l'intention des Autres membres de la haute direction visés (à savoir le plan de soins dentaires, le plan de soins de santé et l'assurance vie) offerts par le FPI sera maintenue pendant dix-huit (18) mois suivant la cessation d'emploi; (v) le FPI versera la valeur de 18 mois de couverture ininterrompue à tout régime de retraite ou plan de participation aux bénéfices offert par le FPI après la cessation d'emploi; (vi) les Autres membres de la haute direction visés continueront de recevoir les avantages énoncés aux alinéas (iv) et (v) ci-dessus, qui seront réduits dans la mesure où ces Autres membres de la haute direction visés obtiennent des avantages similaires sans frais pendant la période de 18 mois suivant la cessation d'emploi; (vii) le FPI fera en sorte que les droits aux Options et aux autres attributions octroyées en vertu du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres soient immédiatement acquis, y compris les droits aux Options octroyées aux termes de toute entente distincte dans le cadre du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le cas échéant; et (viii) le FPI mettra immédiatement un terme à la période de conservation des Parts acquises par ou pour ces Autres membres de la haute direction visés dans le cadre du PILT ou du plan de réinvestissement des distributions.

Le tableau suivant présente les sommes payables en cas de cessation d'emploi sans une cause juste et suffisante à la suite d'un changement de contrôle, conformément aux dispositions du Contrat d'emploi du chef de la direction et des Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés :

Nom et poste occupé au sein du FPI	Cessation d'emploi par suite d'un Changement de contrôle ¹⁾²⁾
Sylvain Cossette, président et chef de la direction	5 260 655,00 \$
Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière	1 106 914,00 \$
Bernard Poliquin, vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières	1 102 548,00 \$
Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, commerce de détail et cheffe du développement	1 066 004,00 \$
Nathalie Rousseau, vice-présidente exécutive, gestion d'actifs et transactions	873 521,00 \$

Notes :

- 1) Ces sommes comprennent : (i) une réduction équivalant à la prime de maintien en poste versée conformément aux Questions liées au PEAS et au Plan de maintien en poste décrits ci-après pour MM. Tronquoy et Poliquin et M^{mes} Boutin et Rousseau (les « **Autres membres de la haute direction visés** » et, avec M. Cossette, collectivement, les « **Membres de la haute direction visés** »). Aucune réduction ne s'applique à M. Cossette car il n'a droit à aucune prime de maintien en poste aux termes des Questions liées au PEAS et du Plan de maintien en poste; et (ii) les avantages décrits précédemment. N'eût été la réduction décrite précédemment, MM. Tronquoy et Poliquin et M^{mes} Boutin et Rousseau auraient autrement eu droit à 1 238 914 \$, à 1 254 548 \$, à 1 256 004 \$ et à 993 521 \$, respectivement, en vertu des Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés.
- 2) Ces sommes incluent les cotisations versées par l'employeur aux REER, les allocations d'automobile et les primes d'assurance.

Questions liées au changement de contrôle et Ententes de maintien en poste

Au début du mois d'août 2021, 17 membres de la haute direction, dont les membres de la haute direction suivants, ont conclu avec le FPI des ententes relatives au changement de contrôle, aux questions connexes et au maintien en poste (les « **Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste** ») : Sylvain Cossette, Antoine Tronquoy, Bernard Poliquin, Marie-Andrée Boutin, Nathalie Rousseau, Julie Lafrenière, Sébastien Dubois, Wally Commisso, Jean-Marc Rouleau, Mélanie Vallée,

Michael Racine, Brigitte Dufour, Carl Pépin, Sandra Lécuyer, Richard Nolin et Marc Shank (individuellement, un « **Dirigeant maintenu en poste** » et, collectivement, les « **Dirigeants maintenus en poste** »). Certaines dispositions des Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste ont été modifiées en vertu d'ententes complémentaires conclues avec les Dirigeants maintenus en poste en octobre 2021.

En vertu des Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste, compte tenu de l'interdiction d'opérations sur titres imposée après l'annonce du Processus d'examen stratégique, l'attribution annuelle habituelle de Parts différées et de Parts attribuées en fonction de la performance pour 2021 a été remplacée par une attribution en espèces de remplacement équivalente à long terme basée sur le salaire annuel du Dirigeant maintenu en poste. Voir la rubrique « *Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement – Traitement des Attributions de titres de capitaux propres aux termes du PILT* » pour de plus amples détails concernant cette attribution en espèces. Cette attribution ne sera payable qu'à la clôture de l'Arrangement, à défaut de quoi les attributions annuelles habituelles seront effectuées. Les Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste traitent également des modalités et des aspects pratiques du paiement ayant trait au PICT en cas de réalisation de l'Arrangement.

Une prime de maintien en poste a également été accordée à chacun des Dirigeants maintenus en poste (autres que le chef de la direction, à savoir M. Cossette) afin de garantir leur coopération avant et après l'opération de changement de contrôle et d'assurer la stabilité de l'équipe de direction. En outre, les Dirigeants maintenus en poste (autres que les Membres de la haute direction visés) se sont vu accorder une indemnité en cas de cessation d'emploi autre qu'une cessation d'emploi pour une cause juste et suffisante ou une démission pour un motif valable dans le cas de la réalisation d'une opération de changement de contrôle. Enfin, aux termes des Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste, le plus favorable des contrats suivants prévaut à l'égard des Dirigeants maintenus en poste : (i) leur contrat d'emploi ou (ii) leurs Questions liées au PEAS et Entente de maintien en poste. Par conséquent, les plus favorables entre les contrats d'emploi ou les Questions liées au PEAS et Entente de maintien en poste de chacun des Membres de la haute direction visés s'appliqueront à ceux-ci.

Le 17 mars 2021, le comité des ressources humaines du Conseil des fiduciaires (le « **Comité des ressources humaines** ») a retenu les services de Hugessen Consulting (« **Hugessen** ») pour qu'elle fournisse un avis sur les Questions liées au PEAS et le Plan de maintien en poste du FPI (les « **Questions liées au PEAS et le Plan de rétention** »). Comme il l'a indiqué dans son avis fourni au Comité des ressources humaines le 27 juin 2021, Hugessen a estimé que les Questions liées au PEAS et le Plan de maintien en poste sont raisonnables.

Aux termes des Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste intervenues entre le FPI et chacun des Dirigeants maintenus en poste (autres que les Membres de la haute direction visés), des prestations en cas de changement de contrôle sont payables aux Dirigeants maintenus en poste à la clôture de l'Arrangement. M. Cossette reçoit des avantages aux termes du Contrat d'emploi du chef de la direction et les Autres membres de la haute direction visés reçoivent des avantages aux termes des Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés.

Traitement des Attributions de titres de capitaux propres aux termes du PILT

À la date de référence, 3 067 550 Options, 399 280 Parts différées, 1 395 Parts incessibles et 301 632 Parts attribuées en fonction de la performance au total étaient en cours.

Dans le cadre de l'Arrangement et sous réserve de sa réalisation, aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et comme le prévoit la Convention relative à l'arrangement, le Conseil des fiduciaires a résolu d'avancer la date d'acquisition des droits aux Options, aux Parts différées, aux Parts incessibles et aux Parts attribuées en fonction de la performance.

Aux termes du Plan d'arrangement, les droits rattachés à chacune des Options en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seront réputés inconditionnellement acquis et les Options pourront être exercées et, sans que le titulaire de l'Option n'ait à prendre ou à faire prendre d'autres mesures, seront réputées cédées, transférées et remises au FPI par son titulaire en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant au produit de la multiplication (i) de l'excédent de la Contrepartie sur le prix d'exercice par Part de l'Option par (ii) le nombre de Parts auquel l'exercice de l'Option donne lieu, moins les retenues applicables (étant entendu que, si l'écart est nul ou négatif, le titulaire de cette Option ne touchera aucune somme au titre de cette Option et toutes les obligations relatives à celle-ci seront réputées satisfaites intégralement; en outre, il est entendu que si l'écart est inférieur à 0,01 \$, la contrepartie qui sera reçue à l'égard de l'Option sera de 0,01 \$) et l'Option sera immédiatement annulée. Le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, les Options émises et en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet et les conventions s'y rapportant seront par la suite immédiatement annulés et résiliés.

En outre, conformément au Plan d'arrangement, s'il existe une Distribution tampon à l'Heure de prise d'effet :

- a) les Parts différées supplémentaires qui, en vertu du paragraphe 9.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts différées à la date de paiement de cette Distribution tampon, sont réputées être créditées au compte de ce porteur;
- b) les Parts incessibles supplémentaires qui, en vertu du paragraphe 8.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts incessibles à la date de paiement de cette Distribution tampon, sont réputées être créditées au compte de ce porteur;
- c) les Parts attribuées en fonction de la performance supplémentaires qui, en vertu du paragraphe 7.8 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts attribuées en fonction de la performance à la date de paiement de cette Distribution tampon, sont réputées être créditées au compte de ce porteur.

De plus, le Plan d'arrangement prévoit que (i) les Parts différées en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sans que le porteur de ces Parts différées n'ait à prendre ou à faire prendre d'autres mesures, seront réputées cédées et transférées au FPI par leur titulaire en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part, moins les retenues applicables, après quoi ces Parts différées seront immédiatement annulées et toutes les obligations s'y rapportant seront réputées satisfaites intégralement; (ii) les Parts incessibles en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sans que le porteur de ces Parts incessibles n'ait à prendre ou à faire prendre d'autres mesures, seront réputées cédées et transférées au FPI en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part, moins les retenues applicables, après quoi ces Parts incessibles seront immédiatement annulées et toutes les obligations s'y rapportant seront réputées satisfaites intégralement; (iii) les droits à chaque Part attribuée en fonction de la performance en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (acquis ou non) seront réputés inconditionnellement acquis sur le fondement du Facteur d'ajustement des Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à ce terme dans le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres), calculé conformément aux modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres comme si la Date de prise d'effet était la date d'acquisition des droits aux Parts attribuées en fonction de la performance, et ces Parts attribuées en fonction de la performance, sans que le porteur de ces parts n'ait à prendre ou à faire prendre d'autres mesures, seront réputées cédées et

transférées au FPI en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part, moins les retenues applicables, après quoi ces Parts attribuées en fonction de la performance seront immédiatement annulées et toutes les obligations s'y rapportant seront réputées satisfaites intégralement. Le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, chaque Part différée, chaque Part incessible et chaque Part attribuée en fonction de la performance émises et en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet et les conventions s'y rapportant seront par la suite immédiatement annulés et résiliés.

Après la réception par le FPI de l'Ordonnance définitive et au plus tard à la Date de prise d'effet, le FPI remettra ou fera remettre au Dépositaire (sauf si les parties en conviennent autrement) des fonds suffisants pour régler l'ensemble des Paiements des options, des Paiements des parts différées, des Paiements des parts incessibles et des Paiements des parts attribuées en fonction de la performance devant être versés aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1 du Plan d'arrangement, lesquelles espèces seront détenues par le Dépositaire en tant que mandataire et prête-nom pour ces titulaires et ces porteurs en vue de leur distribution aux anciens titulaires et porteurs conformément aux dispositions de l'article 5 du Plan d'arrangement. La remise de ces fonds au Dépositaire après la réception de l'Ordonnance définitive et au plus tard à l'Heure de prise d'effet constituera le règlement intégral des droits des anciens titulaires d'Options ainsi que des anciens porteurs de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, à l'encontre du FPI ou de l'Acquéreur, et ces anciens titulaires et ces anciens porteurs n'auront aucune réclamation à présenter contre le FPI ou l'Acquéreur, à moins que les fonds remis par le FPI au Dépositaire (sauf dans la mesure où ces fonds sont retenus conformément au paragraphe 5.4 du Plan d'arrangement) ne soient insuffisants pour régler les sommes payables à ces anciens titulaires ou ces anciens porteurs ou ne leur soient pas payés par le Dépositaire conformément aux modalités des Options, des Parts différées, des Parts incessibles ou des Parts attribuées en fonction de la performance. Dès que possible après la Date de prise d'effet, le Dépositaire paiera ou fera payer les sommes, déduction faite des retenues applicables, devant être versées aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance aux termes du Plan d'arrangement. Malgré ce qui précède, le FPI, à son gré, a le droit d'acquitter les Paiements des options, les Paiements des parts différées, les Paiements des parts incessibles et les Paiements des parts attribuées en fonction de la performance devant être versés aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1 du Plan d'arrangement, par l'entremise de son fournisseur de services de paie au plus tard à la prochaine date de paie régulière du FPI suivant la Date de prise d'effet.

Le tableau ci-après présente le nom et le poste des fiduciaires et des dirigeants du FPI à la date des présentes, le nombre de Parts, d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance dont ces fiduciaires ou dirigeants du FPI et, après que des recherches raisonnables ont été effectuées, les personnes avec qui ils ont des liens et les membres de leur groupe respectifs sont propriétaires ou sur lesquelles ils exercent une emprise, ainsi que la contrepartie qui sera reçue pour ces Parts, ces Options, ces Parts différées, ces Parts incessibles et ces Parts attribuées en fonction de la performance aux termes de l'Arrangement.

Nom et poste au sein du FPI	Parts détenues à la date des présentes	Montant estimatif de la Contrepartie devant être reçue relativement aux Parts	Options « dans le cours »	Parts différées ¹⁾	Parts incessibles ¹⁾	Parts attribuées en fonction de la performance ²⁾	Montant en espèces estimatif devant être reçu relativement aux Attributions de titres de capitaux propres	Montant total estimatif de la contrepartie devant être reçue (sous réserve des retenues d'impôt applicables)
Fiduciaires								
René Tremblay, fiduciaire indépendant et président du Conseil des fiduciaires	80 000	940 000 \$	0	0	0	0	0 \$	940 000 \$
Luc Bachand, fiduciaire indépendant	30 936	363 498 \$	0	0	0	0	0 \$	363 498 \$
Christine Beaubien, fiduciaire indépendante	3 100	36 425 \$	0	26 177	0	0	307 580 \$	344 005 \$
Paul D, Campbell, fiduciaire indépendant	21 600	253 800 \$	0	0	0	0	0 \$	253 800 \$
Mitchell Cohen, fiduciaire indépendant	16 800	197 400 \$	0	26 233	0	0	308 238 \$	505 638 \$
Sylvain Cossette, fiduciaire non indépendant, président et chef de la direction	68 995	810 691 \$	0	204 427	0	130 033	3 712 238 \$	4 522 929 \$
Zachary R, George, fiduciaire indépendant ³⁾	0	0 \$	0	26 426	0	0	0 \$	310 506 \$
Karen Laflamme, fiduciaire indépendante	10 000	117 500 \$	0	0	0	0	0 \$	117 500 \$
Michel Thérout, fiduciaire indépendant	0	0 \$	0	0	0	0	0 \$	0 \$

Nom et poste au sein du FPI	Parts détenues à la date des présentes	Montant estimatif de la Contrepartie devant être reçue relativement aux Parts	Options « dans le cours »	Parts différées ¹⁾	Parts incessibles ¹⁾	Parts attribuées en fonction de la performance ²⁾	Montant en espèces estimatif devant être reçu relativement aux Attributions de titres de capitaux propres	Montant total estimatif de la contrepartie devant être reçue (sous réserve des retenues d'impôt applicables)
<i>Dirigeants non fiduciaires</i>								
Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, Commerce de détail et cheffe du développement	10 891	127 969 \$	0	12 195	0	23 669	379 461 \$	730 952 \$
Wally Commisso, vice-président exécutif, Opérations et gestion immobilière	40 173	472 033 \$	0	11 927	1 396	10 183	258 919 \$	730 952 \$
Bernard Poliquin, vice-président exécutif, Bureau et industriel et chef des opérations immobilières	10 548	123 939 \$	0	6 599	0	12 712	191 962 \$	315 901 \$
Michael Racine, vice-président exécutif, Location – Bureau et industriel	32 608	383 144 \$	0	14 310	0	9 955	268 450 \$	651 594 \$
Nathalie Rousseau, vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions	4 113	48 328 \$	0	0	0	0	0 \$	48 328 \$
Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière	19 207	225 682 \$	0	1 582	0	3 068	46 192 \$	271 874 \$
Jean Laramée, vice-président exécutif, Développement	40 818	479 612 \$	0	17 463	0	17 541	381 932 \$	861 544 \$

Nom et poste au sein du FPI	Parts détenues à la date des présentes	Montant estimatif de la Contrepartie devant être reçue relativement aux Parts	Options « dans le cours »	Parts différées ¹⁾	Parts incessibles ¹⁾	Parts attribuées en fonction de la performance ²⁾	Montant en espèces estimatif devant être reçu relativement aux Attributions de titres de capitaux propres	Montant total estimatif de la contrepartie devant être reçue (sous réserve des retenues d'impôt applicables)
Sébastien Dubois, vice-président, Location – Commerce de détail	6 679	78 478 \$	0	2 332	0	4 444	67 395 \$	145 873 \$
Brigitte Dufour, vice-présidente, Affaires juridiques et secrétaire corporative	9 294	109 205 \$	0	2 283	0	4 376	66 200 \$	175 405 \$
Julie Lafrenière, vice-présidente, Développement	0	0 \$	0	0	0	0	0 \$	0 \$
Sandra Lécuyer, vice-présidente, Talent et organisation	7 018	82 462 \$	0	3 049	0	5 917	94 874 \$	177 336 \$
Richard Nolin, vice-président, Commerce de détail et directeur général – Région de Québec	36 565	429 639 \$	0	13 772	0	7 229	234 548 \$	664 187 \$
Carl Pepin, vice-président, Finances et comptabilité	31 954	375 460 \$	0	8 160	0	8 123	177 461 \$	552 921 \$
Jean-Marc Rouleau, vice-président, Exploitation – Commerce de détail	2 275	26 731 \$	0	1 956	0	3 751	56 728 \$	83 459 \$
Marc Shank, vice-président, Location – Bureau – Ottawa et Montréal	13 091	153 819 \$	0	5 180	0	5 867	119 640 \$	279 459 \$
Mélanie Vallée, vice-présidente, Données et technologies	6 642	78 044 \$	0	2 359	0	4 481	68 052 \$	146 096 \$

Notes :

- (1) Valeur déterminée en fonction de la Contrepartie de 11,75 \$.
- (2) Le cas échéant, pour les octrois de 2018, de 2019 et de 2020. La valeur est déterminée en fonction de la Contrepartie de 11,75 \$ et les résultats de performance suivants sont appliqués conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI :
- Octroi de 2018. Compte tenu d'une acquisition de 0 % fondée sur la performance réelle de l'octroi du 4 avril 2018.
- Octroi de 2019. Compte tenu d'une acquisition pondérée de 92,6 % comme suit : (i) sur le fondement du facteur de performance réelle de 92,2 % pour la période commençant à la date d'octroi du 1^{er} janvier 2019 et se terminant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle (soit le 24 octobre 2021), calculé d'après la performance réelle de l'octroi selon les paramètres d'acquisition fondés sur la performance établis conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI; et (ii) sur le fondement d'une acquisition cible (soit 100 %) pour la période commençant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle et se terminant à la date d'acquisition des droits à l'octroi.
- Octroi de 2020. Compte tenu d'une acquisition pondérée de 76,7 % comme suit : (i) sur le fondement du facteur de performance réelle de 61,4 % pour la période commençant à la date d'octroi du 1^{er} janvier 2020 et se terminant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle (soit le 24 octobre 2021), calculé d'après la performance réelle de l'octroi selon les paramètres d'acquisition fondés sur la performance établis conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI; et (ii) sur le fondement d'une acquisition cible (soit 100 %) pour la période commençant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle et se terminant à la date d'acquisition des droits à l'octroi.
- (3) Le fiduciaire Zachary R. George est cofondateur de FrontFour. M. George n'exerce pas d'emprise sur FrontFour, mais celle-ci exerce une emprise sur 15 364 827 Parts au total. M. George n'a pas la propriété véritable, au total, de plus de 50 % des titres de toute catégorie de titres de capitaux propres en circulation de FrontFour.

Le tableau suivant présente les primes de maintien en poste payables aux dirigeants du FPI conformément aux Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste dans le contexte du Processus d'examen stratégique.

Nom et poste au sein du FPI	Prime de maintien en poste ¹⁾
Sylvain Cossette, fiduciaire non indépendant, président et chef de la direction	0 \$
Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière	132 000 \$
Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, Commerce de détail et cheffe du développement	190 000 \$
Bernard Poliquin, vice-président exécutif, Bureau et industriel et chef des opérations immobilières	152 000 \$
Nathalie Rousseau, vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions	120 000 \$
Julie Lafrenière, vice-présidente, Développement	84 000 \$
Sébastien Dubois, vice-président, Location – Commerce de détail	78 750 \$
Wally Commisso, vice-président exécutif, Opérations et gestion immobilière	78 000 \$
Jean-Marc Rouleau, vice-président, Exploitation – Commerce de détail	77 000 \$
Mélanie Vallée, vice-présidente, Données et technologies	77 000 \$
Michael Racine, vice-président exécutif, Location – Bureau et industriel	76 000 \$

Nom et poste au sein du FPI	Prime de maintien en poste ¹⁾
Brigitte Dufour, vice-présidente, Affaires juridiques et secrétaire corporative	72 000 \$
Carl Pepin, vice-président, Finances et comptabilité	70 500 \$
Sandra Lécuyer, vice-présidente, Talent et organisation	66 000 \$
Richard Nolin, vice-président, Commerce de détail et directeur général – Région de Québec	61 500 \$
Marc Shank, vice-président, Location – Bureau – Ottawa et Montréal	52 500 \$
Jean Laramée, vice-président exécutif, Développement	0 \$

Note :

1) La prime de maintien en poste est payable à raison de 34 % à la clôture et de 66 % le 28 février 2022.

Conformément aux Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste, compte tenu de l'interdiction d'opérations sur titres postérieure à l'annonce du Processus d'examen stratégique et pour qu'il soit donné effet aux mécanismes de clôture habituels à cet égard, l'octroi annuel habituel de Parts différées et de Parts attribuées en fonction de la performance pour 2021 a été remplacé par une attribution en espèces de remplacement équivalente à long terme fondée sur le salaire annuel du Dirigeant maintenu en poste. Le tableau suivant présente les sommes payables à la clôture au lieu de l'octroi annuel ordinaire aux termes du PICT et du PILT non effectué au 1^{er} janvier 2021 et qui ont été déterminées conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI. La valeur des Parts attribuées en fonction de la performance qui auraient été octroyées suppose une acquisition pondérée de 126,6 % comme suit : (i) sur le fondement du facteur de performance réelle de 200 % pour la période commençant le 1^{er} janvier 2021 et se terminant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle (soit le 24 octobre 2021), calculé d'après la performance réelle de l'octroi selon les paramètres d'acquisition fondés sur la performance établis conformément à la politique de rémunération globale des membres de la haute direction du FPI; et (ii) sur le fondement d'une acquisition cible (soit 100 %) pour la période commençant à la date de l'annonce de l'opération de changement de contrôle et se terminant à la date d'acquisition des droits à l'octroi.

Nom et poste au sein du FPI	Équivalence de l'attribution de remplacement de 2021 à long terme
Sylvain Cossette, fiduciaire non indépendant, président et chef de la direction	1 834 967 \$
Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière	822 420 \$ ¹⁾
Nathalie Rousseau, vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions	393 585 \$ ¹⁾
Bernard Poliquin, vice-président exécutif, Bureau et industriel et chef des opérations immobilières	384 717 \$

Nom et poste au sein du FPI	Équivalence de l'attribution de remplacement de 2021 à long terme
Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, Commerce de détail et cheffe du développement	384 717 \$
Jean Laramée, vice-président exécutif, Développement	247 519 \$
Wally Commisso, vice-président exécutif, Opérations et gestion immobilière	148 063 \$
Michael Racine, vice-président exécutif, Location – Bureau et industriel	144 259 \$
Brigitte Dufour, vice-présidente, Affaires juridiques et secrétaire corporative	121 488 \$
Carl Pepin, vice-président, Finances et comptabilité	118 943 \$
Sébastien Dubois, vice-président, Location – Commerce de détail	113 907 \$
Sandra Lécuyer, vice-présidente, Talent et organisation	111 362 \$
Jean-Marc Rouleau, vice-président, Exploitation – Commerce de détail	111 362 \$
Mélanie Vallée, vice-présidente, Données et technologies	111 362 \$
Richard Nolin, vice-président, Commerce de détail et directeur général – Région de Québec	103 780 \$
Marc Shank, vice-président, Location – Bureau – Ottawa et Montréal	88 591 \$
Julie Lafrenière, vice-présidente, Développement	59 802 \$

Note :

- 1) Comprend une attribution au prorata pour 2020 accordée à M. Tronquoy au moment où il est devenu chef de la direction financière et à M^{me} Rousseau lorsqu'elle s'est jointe au FPI.

Le tableau suivant présente les sommes payables à certains dirigeants en vertu des Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste, à titre d'indemnité pour la cessation de leur emploi dans les 18 mois suivant la réalisation d'une opération de changement de contrôle en cas de cessation d'emploi sans une cause juste ou suffisante ou en cas de démission pour un motif valable :

Nom et poste au sein du FPI	Cessation d'emploi par suite d'un changement de contrôle ¹⁾
Carl Pepin, vice-président, Finances et comptabilité	571 772 \$

Nom et poste au sein du FPI	Cessation d'emploi par suite d'un changement de contrôle ¹⁾
Wally Commisso, vice-président exécutif, Opérations et gestion immobilière	472 744 \$
Richard Nolin, vice-président, Commerce de détail et directeur général – Région de Québec	464 628 \$
Michael Racine, vice-président exécutif, Location – Bureau et industriel	461 188 \$
Brigitte Dufour, vice-présidente, Affaires juridiques et secrétaire corporative	318 300 \$
Julie Lafrenière, vice-présidente, Développement	306 300 \$
Sandra Lécuyer, vice-présidente, Talent et organisation	292 900 \$
Sébastien Dubois, vice-président, Location – Commerce de détail	288 000 \$
Jean-Marc Rouleau, vice-président, Exploitation – Commerce de détail	281 900 \$
Mélanie Vallée, vice-présidente, Données et technologies	281 900 \$
Marc Shank, vice-président, Location – Bureau – Ottawa et Montréal	235 750 \$
Jean Laramée, vice-président exécutif, Développement	0 \$

Note :

- 1) Compte tenu d'une réduction équivalant à une partie de la prime de maintien en poste versée conformément aux Questions liées au PEAS et au Plan de maintien en poste, sauf pour MM. Nolin et Pepin.

Maintien de la couverture d'assurance des fiduciaires et des membres de la haute direction du FPI

La Convention relative à l'arrangement prévoit que le FPI souscra, avant la Date de prise d'effet, auprès d'un assureur indépendant reconnu, des polices usuelles de garantie subséquente au titre de la responsabilité civile des fiduciaires et des dirigeants offrant une protection au moins aussi avantageuse dans l'ensemble que celle qui est prévue par les polices souscrites par le FPI et ses Filiales qui sont en vigueur immédiatement avant la Date de prise d'effet et qui couvrent des sinistres attribuables à des faits ou à des événements s'étant produits au plus tard à la Date de prise d'effet. La Convention relative à l'arrangement prévoit aussi que l'Acquéreur maintiendra en vigueur, ou fera maintenir en vigueur par le FPI et ses Filiales, de telles polices de garantie subséquente sans aucune réduction de la portée ou de la couverture pour une période de six ans à compter de la Date de prise d'effet; cependant, (i) l'Acquéreur ne sera pas tenu de payer quelque somme que ce soit à l'égard de cette couverture avant l'Heure de prise d'effet et (ii) le coût de ces polices ne doit pas excéder 300 % de la prime annuelle actuelle de l'assurance de la responsabilité civile des fiduciaires et des dirigeants du FPI.

Approbation requise des Porteurs de parts

Dans le but de donner effet à l'Arrangement, les Porteurs de parts seront invités à examiner et, s'ils le jugent souhaitable, à approuver la Résolution relative à l'arrangement ainsi que toute autre question connexe à l'Assemblée. La Résolution relative à l'arrangement doit être approuvée par au moins les deux tiers des voix exprimées à l'Assemblée par les Porteurs de parts présents virtuellement ou représentés par procuration et habiles à voter à l'Assemblée.

Le texte intégral de la Résolution relative à l'arrangement et du Plan d'arrangement est reproduit respectivement aux Annexes B et C de la présente Circulaire.

Questions réglementaires

Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence

Aux termes de la partie IX de la Loi sur la concurrence et des règlements pris en application de celle-ci, dans leur version modifiée, les parties à certaines catégories de transactions doivent fournir des renseignements prescrits au Commissaire si la transaction excède les seuils prévus aux articles 109 et 110 de la Loi sur la concurrence et qu'aucune exception ne s'y applique (les « **Transactions devant faire l'objet d'un avis** »).

Sous réserve de certaines exceptions limitées, les parties à une Transaction devant faire l'objet d'un avis ne peuvent réaliser celle-ci avant que chacune d'entre elles ait soumis les renseignements prescrits au Commissaire (un « **Avis** ») et que le délai d'attente applicable ait expiré ou ait été levé par le Commissaire. Le délai d'attente est de 30 jours civils après la date à laquelle les parties à la Transaction devant faire l'objet d'un avis soumettent leurs renseignements prescrits, à moins que le Commissaire n'envoie aux parties un avis les obligeant à fournir des renseignements supplémentaires (une « **Demande de renseignements supplémentaires** »). Si le Commissaire leur envoie une Demande de renseignements supplémentaires, les parties à une Transaction devant faire l'objet d'un avis ne peuvent réaliser celle-ci qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours civils après qu'elles se sont conformées à la Demande de renseignements supplémentaires.

Comme solution de rechange au dépôt d'un Avis ou en plus de celui-ci, les parties à une Transaction devant faire l'objet d'un avis peuvent présenter une demande au Commissaire aux termes du paragraphe 102(1) de la Loi sur la concurrence afin d'obtenir un certificat de décision préalable confirmant que le Commissaire considère qu'il n'a pas de motifs suffisants pour demander au Tribunal de la concurrence une ordonnance en vertu de l'article 92 de la Loi sur la concurrence afin d'empêcher la réalisation de la transaction, ou afin d'obtenir, au lieu d'un CDP, une renonciation à l'obligation de déposer un Avis et une confirmation écrite indiquant que le Commissaire n'a pas, au moment en cause, l'intention de demander au Tribunal de la concurrence une ordonnance en vertu de l'article 92 de la Loi sur la concurrence à l'égard de la transaction (une « **Lettre de non-intervention** »).

Peu importe si un fusionnement fait l'objet d'un avis ou non en vertu de la partie IX de la Loi sur la concurrence, s'il n'a pas délivré de CDP à l'égard de celui-ci, le Commissaire peut demander au Tribunal de la concurrence qu'il rende une ordonnance en vertu de l'article 92 de la Loi sur la concurrence à tout moment avant la réalisation du fusionnement ou, si le fusionnement est réalisé, dans l'année qui suit le moment où il est essentiellement réalisé. À la demande du Commissaire en vertu de l'article 92 de la Loi sur la concurrence, le Tribunal de la concurrence peut, lorsqu'il considère que le fusionnement empêche ou diminue sensiblement la concurrence ou aura vraisemblablement cet effet, ordonner que le fusionnement n'ait pas lieu, ordonner que nul ne fasse quoi que ce soit dont l'interdiction est nécessaire pour que le fusionnement n'empêche ni ne diminue sensiblement la concurrence, ou, s'il est réalisé, ordonner sa dissolution ou l'aliénation d'actifs ou d'actions désignées; en sus ou au lieu de rendre une telle ordonnance, avec le consentement de la Personne visée par l'ordonnance et du Commissaire, le Tribunal de la concurrence peut ordonner à une Personne de prendre d'autres mesures.

L'Arrangement constitue une Transaction devant faire l'objet d'un avis aux termes de la Loi sur la concurrence. Le 4 novembre 2021, l'Acquéreur a déposé auprès du Commissaire une demande de CDP ou de Lettre de non-intervention à l'égard des transactions envisagées par l'Arrangement, de l'Acquisition par Mach et de l'Acquisition par Blackstone. Le 12 novembre 2021, le Commissaire a délivré la Lettre de non-intervention demandée à l'égard des transactions envisagées par l'Arrangement, de l'Acquisition par Mach et de l'Acquisition par Blackstone.

La réalisation de l'Arrangement est assujettie aux conditions, bénéficiant au FPI et à l'Acquéreur, voulant a) que l'Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence ait été effectuée, donnée ou obtenue et qu'elle soit en vigueur et n'ait pas été révoquée ou modifiée et b) qu'aucune Loi (y compris une ordonnance du Tribunal de la concurrence) en vigueur ne rend la réalisation de l'Arrangement illégale ou n'interdit par ailleurs au FPI ou à l'Acquéreur de réaliser l'Arrangement ou n'empêche le FPI ou l'Acquéreur de le réaliser.

Acquisition par Mach

L'Acquisition par Mach constitue également une Transaction devant faire l'objet d'un avis aux termes de la Loi sur la concurrence. Comme il est indiqué ci-dessus, le 4 novembre 2021, l'Acquéreur a déposé auprès du Commissaire une demande de CDP ou de Lettre de non-intervention à l'égard, entre autres, de l'Acquisition par Mach. Le 12 novembre 2021, le Commissaire a délivré la Lettre de non-intervention demandée à l'égard de l'Acquisition par Mach.

La réalisation de l'Arrangement est assujettie à la condition, bénéficiant au FPI et à l'Acquéreur, voulant que l'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence ait été effectuée, donnée ou obtenue et qu'elle soit en vigueur et n'ait pas été révoquée ou modifiée.

Acquisition par Blackstone

Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence

L'Acquisition par Blackstone constitue également une Transaction devant faire l'objet d'un avis aux termes de la Loi sur la concurrence. Comme il est indiqué ci-dessus, le 4 novembre 2021, l'Acquéreur a déposé auprès du Commissaire une demande de CDP ou de Lettre de non-intervention à l'égard, entre autres, de l'Acquisition par Blackstone. Le 12 novembre 2021, le Commissaire a délivré la Lettre de non-intervention demandée à l'égard de l'Acquisition par Blackstone.

La réalisation de l'Arrangement est assujettie à la condition, bénéficiant au FPI et à l'Acquéreur, voulant que l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence ait été effectuée, donnée ou obtenue et qu'elle soit en vigueur et n'ait pas été révoquée ou modifiée.

Approbation en vertu de la Loi sur Investissement Canada

L'acquisition directe du contrôle d'une entreprise canadienne par un non-Canadien qui dépasse certains seuils financiers prescrits à l'occasion aux termes de la partie IV de la Loi sur Investissement Canada et qui n'est pas par ailleurs dispensée (une « **Opération sujette à examen** ») ne peut être réalisée, à moins qu'elle ne soit examinée par le Ministre responsable et que celui-ci ne soit d'avis, ou ne soit réputé être d'avis, que l'opération « sera vraisemblablement à l'avantage net » du Canada. La soumission d'une demande d'examen par un acquéreur non canadien ouvre une période d'examen initiale d'au plus 45 jours. Si le Ministre n'a pas achevé cet examen à cette date, il peut unilatéralement prolonger ce délai pour une période maximale de 30 jours. Le Ministre et l'acquéreur peuvent convenir par la suite de tout délai supplémentaire pour la réalisation de l'examen.

Pour établir s'il y a lieu d'approuver une Opération sujette à examen, le Ministre est tenu d'examiner, entre autres choses, la demande d'examen ainsi que tout engagement écrit de la part de

l'acquéreur non canadien envers Sa Majesté du chef du Canada. Les facteurs prescrits que le Ministre doit examiner afin d'établir s'il y a lieu d'approuver une Opération sujette à examen comprennent, entre autres choses, l'effet de l'investissement sur l'activité économique au Canada (notamment sur l'emploi, la transformation des ressources, l'utilisation de produits et de services rendus au Canada et les exportations canadiennes), la participation de Canadiens dans l'entreprise acquise, l'effet de l'investissement sur la productivité, le rendement industriel, le progrès technologique, la création de produits nouveaux et la diversité des produits au Canada, la concurrence au Canada, la compatibilité de l'investissement avec les politiques nationales et provinciales en matière industrielle, économique et culturelle ainsi que la contribution de l'investissement à la compétitivité canadienne sur les marchés mondiaux.

Si, après son examen, le Ministre n'est pas d'avis que l'Opération sujette à examen est vraisemblablement à l'avantage net du Canada, il doit donner un avis en ce sens à l'acquéreur non canadien l'informant de son droit de faire d'autres observations et de soumettre des engagements dans les 30 jours suivant la date de cet avis ou dans tout autre délai dont l'acquéreur et le Ministre peuvent convenir.

Blackstone, qui est non-Canadienne, acquiert le contrôle du portefeuille industriel du FPI, qui est une entreprise canadienne, en vertu de la Loi sur Investissement Canada. En conséquence, comme les seuils financiers applicables sont dépassés, l'Acquisition par Blackstone constitue une Opération sujette à examen aux termes de la Loi sur Investissement Canada. Le 12 novembre 2021, Blackstone a déposé une demande d'examen auprès du ministre de l'Innovation, des Sciences et de l'Industrie, qui est le Ministre responsable en vertu de la Loi sur Investissement Canada dans ce cas. La Clôture est assujettie à la condition, bénéficiant au FPI et à l'Acquéreur, voulant que Blackstone obtienne l'approbation de l'Acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada (l'« **Approbat**ion de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada »).

En outre, aux termes de la partie IV.1 de la Loi sur Investissement Canada, certains investissements de non-Canadiens, notamment les opérations sujettes à examen, peuvent faire l'objet d'un examen au motif que l'investissement envisagé pourrait porter atteinte à la sécurité nationale. Le Ministre dispose de 45 jours suivant la certification d'une demande d'examen pour transmettre à un non-Canadien un avis l'informant que l'investissement qu'il se propose de réaliser pourrait faire l'objet d'un examen relatif à la sécurité nationale ou qu'un décret a été pris en vue de la tenue d'un tel examen. S'il a reçu un avis l'informant que l'investissement qu'il se propose de réaliser pourrait faire l'objet d'un examen relatif à la sécurité nationale, l'acquéreur non canadien ne peut réaliser l'investissement jusqu'à ce qu'il ait reçu un avis du Ministre l'informant qu'un tel examen n'aura pas lieu. Si un décret a été pris en vue de la tenue d'un examen relatif à la sécurité nationale, l'acquéreur non canadien ne peut réaliser son investissement jusqu'à ce qu'il ait reçu soit a) un avis du Ministre l'informant qu'aucune autre mesure ne sera prise, soit b) un avis du gouverneur en conseil l'autorisant à effectuer l'investissement, avec ou sans condition, ou sous réserve de prendre des engagements. Si un décret a été pris en vue de la tenue d'un examen relatif à la sécurité nationale, le délai dont dispose le Ministre pour déterminer l'existence d'un avantage net est suspendu jusqu'à ce que l'examen relatif à la sécurité nationale ait été réalisé.

*Approbat*ions de la Cour

Un arrangement réalisé en vertu de la LCSA doit être approuvé par la Cour. Le 19 novembre 2021, le FPI et ArrangementCo ont obtenu l'Ordonnance provisoire qui prévoit la convocation et la tenue de l'Assemblée et certaines autres questions de procédure. L'Ordonnance provisoire et l'Avis de présentation de la demande d'ordonnance définitive sont reproduits respectivement aux Annexes G et H de la présente circulaire.

Si la Résolution relative à l'arrangement est approuvée par les Porteurs de parts à l'Assemblée de la manière requise par l'Ordonnance provisoire, le FPI demandera à la Cour de rendre l'Ordonnance définitive. L'audience portant sur l'Ordonnance définitive devrait avoir lieu sous forme virtuelle seulement,

par webdiffusion en direct, devant la Cour située au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6, le 23 décembre 2021 à 9 h (heure de Montréal), ou dès que les conseillers juridiques pourront être entendus. Le Porteur de parts qui souhaite comparaître à l'audience de la demande d'Ordonnance définitive ou s'y faire représenter par un conseiller juridique peut le faire à condition de se conformer à certaines exigences procédurales décrites dans l'Avis de présentation de la demande d'ordonnance définitive, notamment la production à la Cour d'un avis d'intention de comparaître (accompagné d'une contestation écrite appuyée par des déclarations sous serment et des pièces, s'il y a lieu, si cette comparution a pour but de contester la présentation d'une demande d'Ordonnance définitive) et la signification de cet avis au FPI et à l'Acquéreur, par l'intermédiaire de leurs conseillers juridiques respectifs, dès qu'il est raisonnablement possible de le faire, mais, dans tous les cas, au plus tard à 16 h 30 (heure de Montréal) au moins cinq Jours ouvrables avant la date de l'Assemblée (laquelle peut être ajournée ou reportée à l'occasion).

La Cour dispose d'un large pouvoir discrétionnaire en vertu de la LCSA lorsqu'elle rend des ordonnances relatives à des arrangements. La Cour, à l'occasion de l'audition de la demande d'Ordonnance définitive, examinera notamment le caractère équitable de l'Arrangement pour les Porteurs de parts. La Cour peut approuver l'Arrangement selon ce qu'elle ordonne et juge approprié.

Une fois que l'Ordonnance définitive aura été rendue et que les autres conditions prévues dans la Convention relative à l'arrangement auront été remplies ou auront fait l'objet d'une renonciation dans la mesure permise par la loi, les Clauses de l'arrangement seront déposées auprès du Directeur nommé en vertu de la LCSA pour que soit délivré le Certificat d'arrangement donnant effet à l'Arrangement.

Questions relatives à la législation canadienne en valeurs mobilières

Regroupement d'entreprises conformément au Règlement 61-101

Le FPI est un émetteur assujéti dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada, de sorte qu'il est assujéti aux exigences du Règlement 61-101.

Le Règlement 61-101 vise à régir certaines opérations afin de garantir l'égalité de traitement entre les porteurs de titres et exige en règle générale un supplément d'information, l'approbation de la majorité des porteurs de titres autres que certaines personnes intéressées ou apparentées et leurs alliés et, dans certaines circonstances, des évaluations indépendantes ainsi que l'approbation et la supervision de l'opération par un comité spécial de fiduciaires indépendants. Les mesures de protection prévues par le Règlement 61-101 s'appliquent, entre autres, aux « regroupements d'entreprises » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) qui éteignent les droits des porteurs de titres de capitaux propres sans leur consentement (que les titres de capitaux propres soient remplacés par d'autres titres ou non). Le Règlement 61-101 prévoit que, dans certaines circonstances, lorsqu'une « personne apparentée » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) à un émetteur a droit à un « avantage accessoire » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) dans le cadre d'un arrangement, l'opération peut être considérée comme un « regroupement d'entreprises » pour l'application du Règlement 61-101, de sorte que cette personne apparentée sera une « personne intéressée » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101). Une « personne apparentée » désigne notamment un fiduciaire, un membre de la haute direction et un porteur de parts détenant plus de 10 % des parts émises et en circulation de l'émetteur, ou des membres du groupe des personnes susmentionnées.

Le terme « avantage accessoire » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101) comprend tout avantage qu'une personne apparentée au FPI a le droit de recevoir en conséquence de l'Arrangement, y compris, sans limitation, une augmentation de salaire, un paiement forfaitaire, un paiement pour la remise de titres ou d'autres améliorations des avantages relatifs aux services à titre d'employé, de fiduciaire ou de consultant du FPI. Le Règlement 61-101 exclut de la définition du terme « avantage accessoire » un paiement par titre dont le montant et la forme sont identiques à ce qu'a le droit de recevoir l'ensemble des porteurs de titres de la même catégorie au Canada, de même que

certaines avantages que la personne apparentée reçoit seulement au titre des services rendus par celle-ci comme employé ou fiduciaire d'un émetteur, d'une entité du groupe de cet émetteur ou d'un successeur de l'entreprise de celui-ci si a) l'avantage n'est pas accordé dans le but d'augmenter, en totalité ou en partie, la valeur de la contrepartie versée à la personne apparentée pour les titres auxquels elle renonce dans le cadre de l'opération; b) l'octroi de l'avantage n'est pas, selon ses modalités, subordonné à la condition que la personne apparentée appuie l'opération de quelque façon que ce soit; c) tous les renseignements relatifs à l'avantage sont fournis dans le document d'information établi pour l'opération; et d) soit (i) au moment où il a été convenu de procéder à l'opération, la personne apparentée et les entités ayant des liens avec elle sont propriétaires véritables de moins de 1 % des titres en circulation de chaque catégorie de titres de capitaux propres de l'émetteur ou exercent une emprise sur un tel nombre de titres (la « **Dispense relative au 1 %** »), soit (ii) la personne apparentée déclare à un comité indépendant de l'émetteur le montant de la contrepartie qu'elle s'attend à recevoir, selon les modalités de l'opération, en échange des titres de capitaux propres dont elle a la propriété véritable et le comité indépendant, agissant de bonne foi, détermine que la valeur de l'avantage, déduction faite des coûts correspondants pour la personne apparentée, est inférieure à 5 % de la valeur de la contrepartie que la partie apparentée recevra conformément aux modalités de l'opération pour les titres de capitaux propres dont elle est propriétaire véritable, et la détermination du comité indépendant est déclarée dans le document d'information établi pour l'opération.

Si l'Arrangement est réalisé, certains fiduciaires et dirigeants auront droit à certains paiements liés au changement de contrôle du FPI, y compris des indemnités de départ et l'avancement de la date d'acquisition des droits à certains octrois consentis aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « *Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ». Tous ces fiduciaires et dirigeants bénéficient de la Dispense relative au 1 %. En outre, l'Acquéreur, les Membres du consortium ou les membres du groupe des personnes susmentionnées ne sont pas une personne apparentée au FPI au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101.

L'Arrangement n'est donc pas un « regroupement d'entreprises » pour l'application du Règlement 61-101, puisqu'aucune personne apparentée ne recevra un avantage accessoire dans le cadre de l'Arrangement, et ni l'approbation des porteurs minoritaires quant à la Résolution relative à l'arrangement ni une évaluation officielle ne seront requis, aux termes du Règlement 61-101. Le FPI a néanmoins retenu les services de Desjardins pour qu'elle prépare une évaluation indépendante conforme aux exigences en matière d'évaluation officielle du Règlement 61-101. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Avis quant au caractère équitable et évaluation indépendante – Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins* ».

Radiation de la cote et qualité d'émetteur assujetti

Les Parts du FPI sont actuellement inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le FPI prévoit que les Parts seront radiées de la cote de la TSX à la Date de prise d'effet ou après celle-ci.

Après la Date de prise d'effet, il est prévu que l'Acquéreur fera en sorte que le FPI demande de ne plus être un émetteur assujetti en vertu de la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada, ou prendra ou fera prendre toute autre mesure appropriée pour que le FPI ne soit plus tenu d'établir et de déposer des documents d'information continue.

Effets de la non-réalisation de l'Arrangement sur le FPI

Si la Résolution relative à l'arrangement n'est pas approuvée par les Porteurs de parts ou si l'Arrangement n'est pas mené à bien pour toute autre raison, les Porteurs de parts ne recevront aucun paiement au titre de leurs Parts dans le cadre de l'Arrangement, le FPI demeurera un émetteur assujetti et les Parts demeureront inscrites à la cote de la TSX. Voir la rubrique « *Facteurs de risque – Facteurs de risque liés à l'Arrangement* ».

FACTEURS DE RISQUE

Les Porteurs de parts doivent examiner attentivement les risques suivants qui découlent de l'Arrangement. Ces facteurs de risque doivent être considérés de pair avec les autres renseignements inclus dans la présente Circulaire, y compris certaines rubriques de documents déposés publiquement, lesquelles rubriques sont intégrées par renvoi dans la présente Circulaire. D'autres risques et incertitudes, notamment ceux dont le FPI ignore l'existence actuellement ou qu'il considère comme sans importance, pourraient également avoir un effet défavorable sur l'Arrangement. Les facteurs de risque qui suivent ne constituent pas une liste définitive de tous les risques qui découlent de l'Arrangement.

Facteurs de risque liés à l'Arrangement

Rien ne garantit que toutes les conditions applicables à l'Arrangement seront satisfaites ou qu'elles feront l'objet d'une renonciation ou, le cas échéant, qu'elles seront satisfaites ou feront l'objet d'une renonciation avant la Date butoir. La non-réalisation de l'Arrangement pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des Parts ou sur l'entreprise du FPI.

La réalisation de l'Arrangement est subordonnée à un certain nombre de conditions, dont certaines sont indépendantes de la volonté du FPI, notamment l'approbation des Porteurs de parts donnée de la manière indiquée aux présentes, l'obtention de l'Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada et l'obtention de l'Ordonnance définitive et le fait qu'aucune Entité gouvernementale ne promulgue des Lois ayant pour effet de rendre l'Arrangement illégal ou d'interdire par ailleurs la réalisation de l'Arrangement. La Convention relative à l'arrangement contient également un certain nombre de conditions supplémentaires au profit de l'Acquéreur, comme le respect par le FPI de ses engagements, la véracité et l'exactitude de certaines déclarations faites et garanties données par le FPI à l'Heure de prise d'effet, ainsi que la non-survenance d'un Effet défavorable important entre la date de la Convention relative à l'arrangement et l'Heure de prise d'effet. Rien ne garantit que ces conditions seront satisfaites ou feront l'objet d'une renonciation ou qu'elles seront satisfaites ou feront l'objet d'une renonciation en temps voulu, et le FPI ne peut donner aucune garantie à cet égard.

Si l'Arrangement n'est pas mené à terme, le cours des Parts pourrait diminuer dans la mesure où le cours actuel découle de l'hypothèse du marché voulant que l'Arrangement soit réalisé. En cas de non-réalisation de l'Arrangement, si le Conseil des fiduciaires cherche à effectuer une autre fusion ou un autre regroupement d'entreprises, rien ne garantit qu'il sera en mesure de trouver une partie acceptant de payer un prix équivalent ou supérieur à la Contrepartie prévue aux termes de l'Arrangement.

Certains frais entraînés par l'Arrangement, comme les honoraires juridiques et les honoraires de certains conseillers financiers, doivent être payés par le FPI même si l'Arrangement n'est pas mené à terme. L'Arrangement pourrait détourner l'attention de la direction des activités quotidiennes du FPI. Ces perturbations pourraient être exacerbées par un retard dans la réalisation de l'Arrangement et avoir un effet négatif sur l'entreprise, les résultats d'exploitation ou les perspectives du FPI.

De plus, comme la réalisation de l'Arrangement est exposée à une part d'incertitude, les dirigeants et les employés du FPI pourraient demeurer dans l'incertitude quant à leurs futurs rôles au sein du FPI, ce qui pourrait nuire à la capacité du FPI d'attirer et de maintenir en poste des membres de la direction et du personnel clés jusqu'à la réalisation ou la fin de l'Arrangement.

La Convention relative à l'arrangement peut être résiliée par les parties dans certaines circonstances, y compris si un Effet défavorable important se produit.

L'Acquéreur et le FPI ont chacun le droit, dans certaines circonstances, de résilier la Convention relative à l'arrangement, auquel cas l'Arrangement ne serait pas réalisé. Par conséquent, rien ne garantit, et le FPI ne peut garantir, que la Convention relative à l'arrangement ne sera pas résiliée par le FPI ou l'Acquéreur avant la réalisation de l'Arrangement. Par exemple, l'Acquéreur a le droit, dans certaines circonstances, de résilier la Convention relative à l'arrangement s'il se produit des changements qui ont un Effet défavorable important sur le FPI. Bien que la définition du terme « Effet défavorable important » exclue certains événements qui sont indépendants de la volonté du FPI (y compris, sans limitation, des changements qui surviennent dans les conditions économiques générales des marchés boursiers, financiers, bancaires ou des changes), rien ne garantit qu'un changement ayant un Effet défavorable important sur le FPI ne se produira pas avant la Date de prise d'effet, auquel cas l'Acquéreur pourrait décider de résilier la Convention relative à l'arrangement et l'Arrangement n'aurait pas lieu. L'omission de réaliser l'Arrangement pourrait avoir une incidence négative sur le cours des Parts ou nuire autrement à l'entreprise du FPI. En outre, si la Convention relative à l'arrangement est résiliée en certaines circonstances, le FPI pourrait être tenu de payer l'Indemnité de rupture et le Paiement de remboursement de l'acquéreur. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Résiliation de la Convention relative à l'arrangement* ».

La structure de financement de l'Acquéreur est complexe et les Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement pourraient accentuer le risque de non-réalisation.

La structure de financement de l'Acquéreur est complexe et les Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement et les conditions qui y sont associées pourraient accentuer le risque de non-réalisation. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

L'Indemnité de rupture qui, aux termes de la Convention relative à l'arrangement, est payable si la Convention relative à l'arrangement est résiliée dans certaines circonstances pourrait dissuader d'autres parties de tenter d'acquérir le FPI.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, le FPI doit payer une Indemnité de rupture de 55 millions de dollars si la Convention relative à l'arrangement est résiliée dans certaines circonstances à la suite d'un Cas de paiement de l'indemnité de rupture. L'Indemnité de rupture pourrait dissuader d'autres parties de tenter d'acquérir le FPI, même si ces parties sont par ailleurs disposées à offrir une valeur supérieure à celle qui est offerte aux termes de l'Arrangement. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur* ».

Le FPI pourrait devoir payer une partie des frais de l'Acquéreur si les Porteurs de parts n'approuvent pas la Résolution relative à l'arrangement.

Si la Convention relative à l'arrangement est résiliée du fait que les Porteurs de parts n'approuvent pas la Résolution relative à l'arrangement, le FPI est tenu de verser à l'Acquéreur le Paiement de remboursement de l'Acquéreur à concurrence de 10 millions de dollars, afin de couvrir la totalité des frais et des dépenses raisonnables (y compris les honoraires raisonnables des conseillers juridiques et autres conseillers et les droits de dépôt pour l'obtention des Principales approbations des Autorités de réglementation) engagés par l'Acquéreur et les membres de son groupe dans le cadre de la préparation, de la négociation et de l'exécution de toutes les affaires relatives à l'Arrangement et aux autres opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement.

L'incapacité du FPI de réaliser l'Arrangement ou le report de l'Arrangement pourrait avoir un effet défavorable sur l'entreprise du FPI, sa situation financière, ses résultats d'exploitation et le cours de ses Parts.

La réalisation de l'Arrangement est assujettie à la satisfaction de nombreuses conditions de clôture, notamment l'approbation par les Porteurs de parts, l'obtention de l'Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence, l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada et l'obtention de l'Ordonnance définitive. Un important retard dans l'obtention d'approbations satisfaisantes et/ou l'imposition de modalités ou de conditions défavorables aux approbations susceptibles d'être obtenues pourraient avoir un effet défavorable sur l'entreprise, la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI ou pourraient entraîner la résiliation de la Convention relative à l'arrangement.

Même si la Convention relative à l'arrangement est résiliée sans paiement de l'Indemnité de rupture, le FPI pourrait, à l'avenir, être tenu de payer l'Indemnité de rupture dans certaines circonstances.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, le FPI pourrait être obligé de payer l'Indemnité de rupture à l'Acquéreur après la résiliation de la Convention relative à l'arrangement si la Convention relative à l'arrangement est résiliée par le FPI ou l'Acquéreur en raison de la non-obtention de l'approbation requise des Porteurs de parts ou de la survenance de la Date butoir, ou par l'Acquéreur en raison d'une violation des déclarations et des garanties ou de la non-exécution d'un engagement ou d'une convention de la part du FPI, et si (i) avant une telle résiliation, une proposition d'acquisition est faite ou publiquement annoncée par une Personne ou communiquée par ailleurs par une Personne ou une Personne a annoncé publiquement son intention de ce faire, et (ii) dans les 12 mois suivant la date de la résiliation, (A) le FPI ou une ou plusieurs de ses Filiales, directement ou indirectement, dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations, concluent une entente définitive à l'égard d'une Proposition d'acquisition ou le Conseil des fiduciaires approuve ou recommande une Proposition d'acquisition, ou (B) une Proposition d'acquisition (peu importe que cette Proposition d'acquisition soit la même Proposition d'acquisition que celle dont il est question au point (A) ci-dessus) est réalisée. Dans le texte qui précède, l'expression « Proposition d'acquisition » a le sens qui lui est attribué à l'Annexe A de la présente Circulaire, étant toutefois entendu que les mentions de « 20 % ou plus » sont réputées remplacées par « 50 % ou plus ». Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur* ».

Le FPI a affecté des ressources importantes à la réalisation de l'Arrangement et, tant que celui-ci est en cours, le FPI n'est pas libre de prendre certaines mesures.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, le FPI est assujetti à des dispositions de non-sollicitation usuelles et doit généralement exercer ses activités dans le cours normal. Avant que l'Arrangement soit réalisé ou que la Convention relative à l'arrangement soit résiliée, le FPI n'est pas libre de prendre certaines mesures déterminées sans le consentement de l'Acquéreur (lequel consentement ne devant pas être refusé, subordonné à des conditions ni retardé sans motif raisonnable). Ces restrictions pourraient empêcher le FPI de donner suite à des possibilités d'affaires attrayantes susceptibles de se présenter avant la réalisation de l'Arrangement. Voir la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ». Si l'Arrangement n'est pas réalisé pour quelque motif que ce soit, l'annonce de l'Arrangement, l'affectation des ressources du FPI à sa réalisation et les restrictions imposées au FPI par la Convention relative à l'arrangement pourraient avoir une incidence défavorable sur l'exploitation, la situation financière et les perspectives actuelles et futures du FPI.

L'incertitude entourant l'Arrangement pourrait avoir une incidence défavorable sur la conservation de locataires et de fournisseurs.

L'Arrangement dépend de la satisfaction de diverses conditions et, en conséquence, sa réalisation soulève de l'incertitude. Devant cette incertitude, des locataires et des fournisseurs du FPI pourraient retarder ou reporter des décisions concernant celui-ci. Tout changement, retard ou report de décision par des locataires et des fournisseurs pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, l'exploitation et les perspectives du FPI, peu importe que l'Arrangement soit finalement réalisé ou non.

Les Porteurs de parts qui ne sont pas des Porteurs de parts de roulement n'auront plus de participation dans le FPI après l'Arrangement.

Après l'Arrangement, les Porteurs de parts ne détiendront plus de Parts et les Porteurs de parts qui ne sont pas des Porteurs de parts de roulement renonceront donc à toute plus-value future qui pourrait découler de la croissance future et de la réalisation des plans à long terme du FPI. Si la valeur des Actifs ou de l'entreprise du FPI, avant ou après la Date de prise d'effet ou à cette date, dépasse la valeur implicite du FPI aux termes de l'Arrangement, les Porteurs de parts n'auront pas droit à une contrepartie supplémentaire pour leurs Parts.

L'Arrangement est généralement une opération imposable.

L'Arrangement sera généralement une opération imposable pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien (et pourrait également être une opération imposable aux termes d'autres Lois fiscales) et, par conséquent, les Porteurs de parts seront tenus de payer des impôts sur le revenu ou les gains résultant de la réception de la Contrepartie pour leurs Parts ou de la Distribution spéciale. En outre, la Convention relative à l'arrangement prévoit que le FPI procédera à des réorganisations préalables à l'arrangement et fera certaines désignations fiscales pour réaliser, au profit de l'Acquéreur, un accroissement de la valeur fiscale des immeubles du FPI. Il est actuellement prévu que ces réorganisations et ces désignations, ainsi que les ventes d'actifs aux Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, occasionneront pour les Porteurs de parts un revenu ordinaire net représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie (laquelle portion aurait autrement été en général imposée comme un gain en capital, de façon similaire au solde de la Contrepartie), dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022. Cette estimation pourrait être finalement touchée par divers facteurs, y compris, sans limitation, le moment de la réalisation de l'Arrangement, le montant du revenu et des gains réalisés par le FPI et ses Filiales dans l'Année tampon, les distributions régulières effectuées dans l'Année tampon et certains attributs fiscaux du FPI et de ses Filiales. Voir la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

Le FPI et l'Acquéreur pourraient faire l'objet de réclamations, notamment d'actions en justice, d'actions collectives en matière de valeurs mobilières ou de poursuites judiciaires dérivées, qui pourraient retarder ou empêcher la réalisation de l'Arrangement.

Le FPI et l'Acquéreur pourraient faire l'objet d'actions collectives en matière de valeurs mobilières ou de poursuites judiciaires dérivées, qui pourraient occasionner des frais importants ou retarder ou empêcher la réalisation de l'Arrangement. Des sociétés ayant conclu une entente en vue d'acquérir une société ouverte ou d'être elles-mêmes acquises pourraient faire l'objet d'actions collectives en matière de valeurs mobilières et de poursuites judiciaires dérivées. Des tiers pourraient également tenter de présenter des réclamations contre le FPI ou l'Acquéreur en vue d'empêcher l'Arrangement ou d'obtenir une compensation pécuniaire ou d'autres mesures de redressement. Même si ces poursuites judiciaires sont sans fondement, la présentation d'une défense contre celles-ci pourrait entraîner des coûts élevés et détourner le temps et les ressources de la direction. De plus, toute injonction obtenue par un demandeur visant à interdire la réalisation de l'Arrangement pourrait retarder ou empêcher cette réalisation.

En outre, l'attitude du monde politique et du public à l'égard de l'Arrangement pourrait engendrer une couverture médiatique négative et d'autres déclarations publiques défavorables concernant le FPI. Une couverture médiatique négative et d'autres déclarations défavorables pourraient mener à des enquêtes par des autorités de réglementation, des législateurs ou des responsables de l'application de la Loi ou à des poursuites judiciaires ou avoir un effet défavorable sur la capacité du FPI à exercer ses activités.

L'Arrangement en cours peut détourner l'attention de la direction du FPI.

L'Arrangement en cours pourrait détourner l'attention de la direction du FPI des activités quotidiennes et amener des locataires ou des fournisseurs à modifier ou à interrompre leurs relations d'affaires avec le FPI. Ces perturbations pourraient être exacerbées par un retard dans la réalisation de l'Arrangement et avoir une incidence défavorable sur les activités, les résultats d'exploitation ou les perspectives du FPI.

Le traitement fiscal canadien de l'Indemnité de rupture inversée pourrait limiter le moment de son versement et l'accès effectif à celle-ci si elle devait être versée.

Le traitement fiscal canadien de l'Indemnité de rupture inversée pourrait limiter le moment de son versement et l'accès effectif à celle-ci si elle devait être versée. La réception de l'Indemnité de rupture au cours d'une année donnée peut entraîner une augmentation de la composante imposable des distributions du FPI pour l'année en question et/ou obliger le FPI à effectuer des distributions en émettant des Parts supplémentaires afin de s'assurer qu'il ne soit pas lui-même assujéti à un impôt non remboursable aux termes de la Loi de l'impôt pour cette même année. Si le FPI effectue des distributions en émettant des Parts supplémentaires, les Porteurs de parts qui sont des résidents canadiens imposables pourraient être assujéti à l'impôt sur le revenu canadien à l'égard des distributions effectuées par le FPI en sus des distributions en espèces qui leur ont été versées au cours de cette année.

Facteurs de risque liés à l'entreprise du FPI

Que l'Arrangement soit réalisé ou non, le FPI continuera de faire face à bon nombre des risques auxquels ses activités commerciales et ses affaires internes l'exposent actuellement. La description des facteurs de risque (intégrée par renvoi dans la présente Circulaire) applicables au FPI figure à la rubrique « *Facteurs de risque* » de la Notice annuelle et dans d'autres documents déposés par le FPI auprès des Autorités en valeurs mobilières.

DÉROULEMENT DE L'ARRANGEMENT

Convention de dépôt

Avant la Date de prise d'effet, le FPI, l'Acquéreur et le Dépositaire, en sa qualité de dépositaire aux termes de la Convention relative à l'arrangement, concluront une convention de dépôt.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, l'Acquéreur est tenu de déposer ou de faire déposer auprès du Dépositaire, au bénéfice des porteurs de titres du FPI, des fonds dont le montant global sera égal aux paiements requis par le Plan d'arrangement. À cette fin, la somme versée par Part à l'égard de laquelle un Droit à la dissidence a été exercé sera réputée être la Contrepartie.

Certificats et paiement

Sur remise au Dépositaire, aux fins d'annulation, d'un certificat qui représentait immédiatement avant l'Heure de prise d'effet des Parts en circulation qui ont été rachetées conformément au Plan d'arrangement, accompagné d'une Lettre d'envoi dûment remplie et signée et des documents et actes

supplémentaires que le Dépositaire peut raisonnablement demander, le Porteur de parts représenté par le certificat remis pourra recevoir la somme en espèces à laquelle il a droit en vertu du Plan d'arrangement en échange de ces Parts, somme qui lui sera remise par le Dépositaire après l'Heure de prise d'effet, déduction faite des retenues au titre des impôts effectuées conformément au Plan d'arrangement, et tout certificat ainsi remis est annulé sans délai.

Si les Parts déposées avec la Lettre d'envoi sont représentées par un Avis d'inscription directe, le Porteur de parts inscrit n'a pas à remettre l'Avis d'inscription directe avec la Lettre d'envoi et les autres documents requis. Dès que le Dépositaire reçoit une Lettre d'envoi dûment remplie et signée et les documents et actes qu'il peut raisonnablement demander, le porteur de Parts représenté par le certificat remis pourra recevoir la somme en espèces à laquelle il a droit en vertu du Plan d'arrangement en échange de ces Parts, somme qui lui sera remise par le Dépositaire après l'Heure de prise d'effet, déduction faite des retenues au titre de l'impôt effectuées conformément au Plan d'arrangement, et tout certificat ainsi remis est annulé sans délai.

Après la réception de l'Ordonnance définitive et au plus tard à la Date de prise d'effet, le FPI remet ou fait remettre au Dépositaire (à moins que les parties n'en conviennent autrement) des fonds suffisants pour régler les Paiements d'options, les Paiements de parts différées, les Paiements de parts incessibles et les Paiements de parts attribuées en fonction de la performance payables aux titulaires d'Options et aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1 du Plan d'arrangement, fonds devant être détenus par le Dépositaire, à titre d'agent et de mandataire de ces porteurs, en vue de leur distribution à ces titulaires et à ces porteurs conformément aux dispositions de l'article 5 du Plan d'arrangement. La remise de ces fonds au Dépositaire après la réception de l'Ordonnance définitive et au plus tard à l'Heure de prise d'effet constitue l'acquiescement intégral des droits des anciens titulaires d'Options et des anciens porteurs de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, opposable au FPI ou à l'Acquéreur, et ces anciens titulaires et ces anciens porteurs n'ont plus aucune réclamation contre le FPI ou l'Acquéreur, sauf dans la mesure où les fonds remis par le FPI au Dépositaire (sauf dans la mesure où ces fonds sont retenus conformément au paragraphe 5.4 du Plan d'arrangement) sont insuffisants pour régler les sommes payables à ces anciens titulaires et à ces anciens porteurs ou ne sont pas versés par le Dépositaire à ces anciens titulaires d'Options et à ces anciens porteurs de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance conformément à leurs modalités. Dès que possible après la Date de prise d'effet, le Dépositaire verse ou fait verser ces sommes, moins les retenues applicables, devant être payées aux titulaires d'Options et aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance aux termes du Plan d'arrangement. Malgré ce qui précède, le FPI peut, à son gré, verser les Paiements d'options, les Paiements de parts différées, les Paiements de parts incessibles et les Paiements de parts attribuées en fonction de la performance payables aux titulaires d'Options et aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1 du Plan d'arrangement, par l'entremise de son fournisseur de services de paie au plus tard à la première date de paie régulière du FPI suivant la Date de prise d'effet.

Jusqu'à sa remise comme il est indiqué précédemment, chaque certificat ou Avis d'inscription directe qui représentait des Parts immédiatement avant l'Heure de prise d'effet est réputé, après l'Heure de prise d'effet, représenter uniquement le droit de recevoir, sur remise du certificat ou de l'Avis d'inscription directe, un paiement en espèces, déduction faite des sommes retenues au titre des impôts conformément au Plan d'arrangement. Tout certificat ou Avis d'inscription directe qui représentait auparavant des Parts et qui n'a pas été dûment remis au plus tard cinq ans après la Date de prise d'effet cesse de représenter une créance de l'ancien porteur de Parts de quelque nature que ce soit contre le FPI ou l'Acquéreur ou une participation dans le FPI ou l'Acquéreur. À cette date, toute somme en espèces à laquelle cet ancien porteur avait droit est réputée avoir été abandonnée en faveur de l'Acquéreur ou du FPI, selon le cas, et est remise par le Dépositaire à l'Acquéreur ou selon les directives de l'Acquéreur.

Tout paiement que le Dépositaire a effectué par chèque conformément au Plan d'arrangement, qui n'a pas été déposé, qui a été retourné au Dépositaire ou qui demeure par ailleurs non réclamé, dans chaque cas, cinq ans après la Date de prise d'effet et tout droit à un paiement ou toute créance découlant de la Convention relative à l'arrangement qui demeure non satisfait cinq ans après la Date de prise d'effet cesse de représenter un droit ou une créance de quelque nature que ce soit, et le droit du porteur de recevoir la contrepartie applicable pour les Titres visés conformément au Plan d'arrangement s'éteint et est réputé avoir été abandonné en faveur de l'Acquéreur ou du FPI, selon le cas, sans aucune contrepartie.

Aucun porteur de Titres visés n'a le droit de recevoir pour ceux-ci d'autre contrepartie que le paiement en espèces auquel il a droit conformément aux paragraphes 3.1 et 5.1 du Plan d'arrangement. Il est entendu qu'il n'a pas non plus droit aux intérêts, aux distributions, aux primes ou aux autres paiements s'y rapportant.

En cas de perte, de vol ou de destruction d'un certificat qui représentait, immédiatement avant l'Heure de prise d'effet, une ou plusieurs Parts en circulation ayant été rachetées aux termes du Plan d'arrangement, le Dépositaire remet au porteur du certificat perdu, volé ou détruit, sur présentation d'une déclaration sous serment dans laquelle la Personne atteste la perte, le vol ou la destruction du certificat, le paiement en espèces conformément à la Lettre d'envoi dûment remplie et signée de ce porteur. Au moment où est autorisé le paiement en espèces en échange d'un certificat perdu, volé ou détruit, la Personne à qui ce paiement est destiné doit, comme condition préalable à la remise du paiement, fournir une garantie que l'Acquéreur et le Dépositaire (chacun agissant raisonnablement) jugent satisfaisante, correspondant au montant indiqué par l'Acquéreur (agissant raisonnablement), ou autrement indemniser l'Acquéreur, le FPI et ArrangementCo d'une manière que ceux-ci, chacun agissant raisonnablement, estiment satisfaisante, à l'égard de toute créance pouvant être présentée contre eux au titre du certificat déclaré perdu, volé ou détruit.

Dans le cas où le montant global en espèces payable à un Porteur de parts donné aux termes de l'Arrangement comprendrait une fraction de cent, le montant payable est arrondi au cent entier inférieur le plus près.

L'Acquéreur, le FPI, ArrangementCo et le Dépositaire, selon le cas, ont le droit de déduire et de retenir de toute somme payable ou devant être remise par ailleurs à une Personne aux termes du Plan d'arrangement (y compris, sans limitation, les sommes payables en vertu du Droit à la dissidence), les sommes que l'Acquéreur, le FPI, ArrangementCo ou le Dépositaire, selon le cas, sont tenus ou ont le droit de déduire et de retenir ou qu'ils estiment raisonnablement être tenus ou avoir le droit de déduire et de retenir en vertu d'une disposition d'une Loi relative aux impôts. Toute somme ainsi déduite et retenue de la somme payable par ailleurs conformément au Plan d'arrangement, puis remise à une Entité gouvernementale compétente, est considérée à toutes fins aux termes du Plan d'arrangement comme ayant été versée à la Personne à l'égard de laquelle la déduction, la retenue ou la remise a été faite, pourvu que la somme en question soit effectivement remise à l'Entité gouvernementale compétente. Il est entendu que le FPI remettra au Receveur général du Canada, pour le compte des Porteurs de parts directs non-résidents et conformément aux Lois applicables relatives à ces retenues d'impôt, une somme correspondant aux Billets de non-résident au titre de l'impôt. Il est prévu que les Intermédiaires prendront des dispositions avec les Porteurs de parts non-résidents autres que les Porteurs de parts directs non-résidents pour le paiement et la remise de toute retenue d'impôt applicable conformément aux Lois applicables.

Lettre d'envoi

Pour toucher la Contrepartie, les Porteurs de parts inscrits doivent remplir et signer la Lettre d'envoi affichée sur SEDAR, sous le profil du FPI, au www.sedar.com, puis la remettre, accompagnée des autres documents requis, notamment les certificats représentant les Parts, au Dépositaire conformément aux directives qu'elle contient. Si les Parts déposées avec la Lettre d'envoi sont

représentées par un Avis d'inscription directe, les Porteurs de parts inscrits n'ont pas à remettre l'Avis d'inscription directe avec la Lettre d'envoi et les autres documents requis.

La Lettre d'envoi renferme des explications sur la procédure à suivre concernant l'Arrangement et doit être lue attentivement.

Les Porteurs de parts véritables détenant des Parts inscrites au nom d'un Intermédiaire doivent communiquer avec leur Intermédiaire pour prendre des arrangements concernant la remise de leurs Parts.

La Contrepartie sera libellée en dollars canadiens. Le service de change du Dépositaire convertira le paiement de la Contrepartie auquel chaque Porteur de parts a droit en fonction de l'adresse du Porteur de parts inscrite au registre. Le Porteur de parts ayant une adresse à l'extérieur du Canada recevra le paiement en dollars américains. Le Porteur de parts ayant une adresse au Canada recevra le paiement en dollars canadiens. Les Porteurs de parts n'ont aucuns frais supplémentaires à payer au titre de ces conversions de paiements. Le Porteur de parts peut choisir de se faire verser sa Contrepartie en dollars américains au lieu de dollars canadiens en cochant la case applicable dans la Lettre d'envoi.

Les taux de change qui serviront à convertir en dollars américains les paiements libellés en dollars canadiens seront établis par Société de fiducie Computershare du Canada, en sa qualité de fournisseur du service de change, à la date à laquelle les fonds seront convertis, et seront fondés sur les taux du marché en vigueur à cette date. Le risque de fluctuation des taux de change ainsi que les risques relatifs à la date et à l'heure de conversion des fonds sont assumés entièrement par le Porteur de parts inscrit participant. Société de fiducie Computershare du Canada agira à titre de contrepartiste dans le cadre de ces opérations de change.

L'Acquéreur se réserve le droit, s'il en décide ainsi, à sa discrétion absolue, de donner instruction au Dépositaire de renoncer ou non à invoquer toute erreur ou autre irrégularité dans une Lettre d'envoi ou un autre document et cette renonciation ou cette absence de renonciation liera les Porteurs de parts concernés. La renonciation à invoquer une erreur ou une irrégularité à l'endroit d'un ou de plusieurs Porteurs de parts n'emporte pas renonciation à l'endroit de tout autre Porteur de parts. Le FPI et l'Acquéreur se réservent le droit d'exiger le respect rigoureux des modalités de la Lettre d'envoi et de l'Arrangement. Le mode de livraison de la Lettre d'envoi ainsi que des certificats représentant les Parts qui l'accompagnent est laissé au choix du porteur qui les remet, à ses risques. La livraison sera réputée avoir eu lieu seulement lorsque les documents auront été réellement reçus par le Dépositaire. Le FPI recommande d'utiliser le courrier recommandé avec demande de récépissé, dûment assuré.

Les titulaires d'Attributions de titres de capitaux propres n'ont aucun document à remplir pour toucher la contrepartie qui leur est due aux termes de l'Arrangement au titre de leurs Attributions de titres de capitaux propres.

LA CONVENTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT

L'Arrangement sera réalisé conformément à la Convention relative à l'arrangement et au Plan d'arrangement. Le texte qui suit est une description sommaire des principales modalités de la Convention relative à l'arrangement. Ce sommaire ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de la Convention relative à l'arrangement (que le FPI a déposée sous son profil SEDAR, au www.sedar.com) et du Plan d'arrangement (reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire). Les Porteurs de parts sont invités à lire la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement dans leur intégralité.

Conditions relatives à la prise d'effet de l'Arrangement

Conditions préalables réciproques

Les parties ne sont tenues de réaliser l'Arrangement que si toutes les conditions suivantes sont satisfaites au plus tard à l'Heure de prise d'effet, lesquelles conditions ne peuvent faire l'objet d'une renonciation, en totalité ou en partie, que sur entente mutuelle des parties :

- a) **Résolution relative à l'arrangement.** La Résolution relative à l'arrangement a été approuvée et adoptée par les Porteurs de parts à l'Assemblée conformément à l'Ordonnance provisoire.
- b) **Ordonnances provisoire et définitive.** L'Ordonnance provisoire et l'Ordonnance définitive ont toutes deux été obtenues selon des modalités respectant la Convention relative à l'arrangement et n'ont pas été annulées ou modifiées d'une manière que le FPI ou l'Acquéreur juge inacceptable, chacun agissant raisonnablement, en appel ou autrement.
- c) **Principales approbations des Autorités de réglementation.** Les Principales approbations des Autorités de réglementation, l'Approbation réglementaire de l'acquisition par Mach et les Approbations réglementaires de l'acquisition par Blackstone ont toutes été accordées, données et obtenues, et chacune des Principales approbations des Autorités de réglementation est en vigueur et n'a pas été modifiée.
- d) **Clauses de l'arrangement.** Les Clauses de l'arrangement devant être transmises au Directeur en vertu de la LCSA conformément à la Convention relative à l'arrangement doivent être jugées satisfaisantes, du point de vue du fond et de la forme, par les parties, chacune agissant raisonnablement.
- e) **Illégalité.** Aucune Loi en vigueur ne rend la réalisation de l'Arrangement illégale ni n'interdit au FPI, à ArrangementCo ou à l'Acquéreur ou n'empêche par ailleurs le FPI, ArrangementCo ou l'Acquéreur de réaliser l'Arrangement.

Conditions préalables supplémentaires relatives aux obligations de l'Acquéreur

L'Acquéreur n'est pas tenu de mener l'Arrangement à terme si l'une des conditions suivantes n'est pas satisfaite au plus tard à l'Heure de prise d'effet, conditions qui sont stipulées exclusivement à son avantage et auxquelles lui seul peut renoncer en totalité ou en partie, à sa seule discrétion :

- a) **Déclarations et garanties.** (i) Les déclarations et les garanties du FPI et d'ArrangementCo énoncées dans : le paragraphe 1 (*Organization and Qualification*), le paragraphe 2 (*Authorization*), et le paragraphe 3 (*Execution and Binding Obligation*) de l'Annexe C de la Convention relative à l'arrangement doivent être véridiques et exactes à la date de la Convention relative à l'arrangement et à l'Heure de prise d'effet comme si elles avaient été faites ou données à ce moment-là et valaient à ce moment-là; (ii) les déclarations et garanties du FPI énoncées au paragraphe 6 (*Capitalization*) et au paragraphe 8 (*Subsidiaries*) de l'Annexe C de la Convention relative à l'arrangement doivent être véridiques et exactes à tous égards (sauf pour les inexactitudes négligeables) à la date de la Convention relative à l'arrangement et à l'Heure de prise d'effet comme si elles avaient été faites ou données à ce moment-là pour valoir à ce moment-là (sauf que toute déclaration ou garantie qui est faite ou donnée pour valoir précisément à la date de la Convention relative à l'arrangement ou à une autre date doit être véridique et exacte à tous égards à la date en cause); et (iii) toutes les autres déclarations et garanties du FPI énoncées dans la Convention relative à l'arrangement

doivent être véridiques et exactes à tous égards (compte non tenu, pour les besoins de la présente condition préalable relative aux obligations de l'Acquéreur, de toute réserve au titre de l'importance relative que contiendrait une telle déclaration ou garantie) à la date de la Convention relative à l'arrangement et à l'Heure de prise d'effet, comme si elles avaient été faites ou données à ce moment-là pour valoir à ce moment-là (sauf que toute déclaration ou garantie qui, selon ses modalités, est faite ou donnée pour valoir précisément à la date de la Convention relative à l'arrangement ou à une autre date doit être véridique et exacte à tous égards à la date en cause (compte non tenu, pour les besoins de la présente condition préalable relative aux obligations de l'Acquéreur, de toute réserve au titre de l'importance relative que contiendrait une telle déclaration ou garantie)), sauf, pour le présent alinéa (iii), si l'omission d'être véridiques et exactes à tous égards, individuellement et dans l'ensemble, n'a pas eu d'Effet défavorable important ou ne devrait pas selon toute attente raisonnable avoir un tel effet, et (iv) le FPI a remis à l'Acquéreur une attestation confirmant ce qui précède, signée par deux membres de la haute direction du FPI (dans chaque cas sans qu'ils n'engagent leur responsabilité personnelle), adressée à l'Acquéreur et portant la Date de prise d'effet.

- b) **Respect des engagements.** Le FPI a honoré ou respecté à tous égards importants chacun des engagements stipulés dans la Convention relative à l'arrangement qu'il doit honorer ou respecter au plus tard à la Date de prise d'effet et auxquels l'Acquéreur n'a pas renoncé, et il a remis à l'Acquéreur une attestation confirmant ce qui précède, signée par deux membres de la haute direction du FPI (dans chaque cas sans qu'ils n'engagent leur responsabilité personnelle), adressée à l'Acquéreur et portant la Date de prise d'effet.
- c) **Effet défavorable important.** Aucun Effet défavorable important ne s'est produit depuis la date de la Convention relative à l'arrangement.

Conditions préalables supplémentaires relatives aux obligations du FPI

Le FPI n'est pas tenu de mener l'Arrangement à terme si l'une des conditions suivantes n'est pas satisfaite au plus tard à l'Heure de prise d'effet, conditions qui sont stipulées exclusivement à son avantage et auxquelles lui seul peut renoncer en totalité ou en partie, à sa seule discrétion :

- a) **Déclarations et garanties.** (i) Les déclarations et les garanties de l'Acquéreur énoncées dans la Convention relative à l'arrangement doivent être véridiques et exactes à tous égards à la date de la Convention relative à l'arrangement et à l'Heure de prise d'effet comme si elles avaient été faites ou données à ce moment-là pour valoir à ce moment-là; (ii) toutes les autres déclarations et garanties de l'Acquéreur énoncées dans la Convention relative à l'arrangement doivent être véridiques et exactes à tous égards importants (compte non tenu, pour les besoins de la présente condition préalable relative aux obligations du FPI, de toute réserve au titre de l'importance relative que contiendrait une telle déclaration ou garantie) à la date de la Convention relative à l'arrangement et à l'Heure de prise d'effet, comme si elles avaient été faites ou données à ce moment-là pour valoir à ce moment-là (sauf que toute déclaration ou garantie qui, selon ses modalités, est faite ou donnée pour valoir précisément à la date de la Convention relative à l'arrangement ou à une autre date doit être véridique et exacte à tous les égards importants à la date en cause (compte non tenu, pour les besoins de la présente condition préalable relative aux obligations du FPI, de toute réserve au titre de l'importance relative que contiendrait une telle déclaration ou garantie)), sauf si l'omission d'être véridiques et exactes à tous égards, individuellement et dans l'ensemble, ne devrait pas selon toute attente raisonnable compromettre ou retarder sensiblement la réalisation de l'Arrangement, et

(iii) l'Acquéreur a remis au FPI une attestation confirmant ce qui précède, signée par deux membres de la haute direction de l'Acquéreur (dans chaque cas sans qu'ils n'engagent leur responsabilité personnelle), adressée au FPI et portant la Date de prise d'effet.

- b) **Respect des engagements.** L'Acquéreur a honoré ou respecté à tous égards importants chacun de ses engagements stipulés dans la Convention relative à l'arrangement qu'il doit honorer ou respecter au plus tard à l'Heure de prise d'effet ou auxquels le FPI n'a pas renoncé, et il a remis au FPI une attestation confirmant ce qui précède, signée par deux membres de la haute direction de l'Acquéreur (dans chaque cas sans qu'ils n'engagent leur responsabilité personnelle), adressée au FPI et portant la Date de prise d'effet.
- c) **Paiement de la Contrepartie.** L'Acquéreur s'est acquitté de ses obligations aux termes du paragraphe 2.11 de la Convention relative à l'arrangement, et le Dépositaire a confirmé au FPI qu'il a reçu les fonds prévus à ce paragraphe de la part de l'Acquéreur ou pour son compte.

Déclarations et garanties

La Convention relative à l'arrangement énonce des déclarations et garanties usuelles de la part du FPI et de l'Acquéreur. Les affirmations contenues dans ces déclarations et garanties valent uniquement pour les besoins de la Convention relative à l'arrangement. Il se peut que certaines déclarations et garanties ne soient pas exactes ou complètes à une date donnée parce qu'elles sont présentées sous réserve de certaines informations communiquées par le FPI à l'Acquéreur, parce qu'un critère d'appréciation de l'importance relative s'applique à elles ou parce qu'elles se définissent par rapport à un Effet défavorable important. Par conséquent, les Porteurs de parts ne doivent pas considérer que les déclarations et les garanties énoncent une information factuelle.

Plus particulièrement, la Convention relative à l'arrangement renferme des déclarations et garanties usuelles de la part du FPI et d'ArrangementCo, notamment en ce qui concerne l'organisation et les pouvoirs, les autorisations, la signature de la convention et le caractère contraignant de ses obligations, les autorisations gouvernementales, la non-contravention, la structure du capital, les conventions avec des Porteurs de parts et autres ententes semblables, les Filiales, les questions de valeurs mobilières, les états financiers, les contrôles de communication de l'information et le contrôle interne à l'égard de l'information financière, les auditeurs, l'absence de dette non déclarée, l'absence de certains changements ou événements, les opérations entre personnes apparentées, le respect des Lois, les autorisations et licences, les contrats importants, les immeubles et les biens personnels, l'absence d'option d'achat, l'absence d'ordre de travail, les baux, les loyers réglementés, l'absence d'expropriation, les privilèges de constructeur, le respect des charges permises, les biens meubles, les ententes non enregistrées avec un gouvernement, les hypothèques existantes, la propriété intellectuelle, les systèmes de TI, les restrictions relatives à la conduite des affaires, les litiges, les questions environnementales, les employés, d'autres questions liées à l'emploi et au travail, les plans et régimes à l'intention des employés, les assurances, les impôts et taxes, la législation en matière de lutte contre la corruption, le respect de la Législation en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement d'activités terroristes, les avis quant au caractère équitable, les courtiers, l'absence d'« avantage accessoire » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101), les approbations du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires et le consentement de SEC CJD.

En outre, la Convention relative à l'arrangement contient des déclarations et garanties usuelles de la part de l'Acquéreur, notamment en ce qui concerne l'organisation et les pouvoirs, les autorisations internes, la signature de la convention et le caractère contraignant des obligations, les autorisations gouvernementales, la non-contravention, les litiges, le financement, la propriété des valeurs mobilières, les conventions de roulement, la Garantie, la résidence et la *Loi sur Investissement Canada* (Canada).

Engagements

La Convention relative à l'arrangement contient aussi des engagements de faire et de ne pas faire habituels de la part du FPI et de la part de l'Acquéreur.

Conduite des affaires du FPI

Dans la Convention relative à l'arrangement, le FPI a pris certains engagements de faire et de ne pas faire habituels à l'égard de l'exploitation de son entreprise (y compris celle de ses Filiales) entre la date de la Convention relative à l'arrangement et l'Heure de prise d'effet ou, s'il est antérieur, le moment de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement selon ses modalités. Le FPI s'est notamment engagé à ce que son entreprise et celle de ses Filiales soient exploitées dans le cours normal (compte tenu des Mesures de prévention de la COVID-19) et conformément à la Loi. Le FPI a par ailleurs convenu de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour maintenir et préserver son organisation commerciale, ses actifs, son goodwill, et ceux de ses Filiales, et pour maintenir les relations d'affaires avec les autres Personnes avec lesquelles ses Filiales ou lui-même entretiennent des rapports.

Les Porteurs de parts sont invités à se reporter à la Convention relative à l'arrangement pour obtenir le détail des autres engagements de faire et de ne pas faire que le FPI a pris relativement à la conduite de ses affaires avant l'Heure de prise d'effet.

Engagements du FPI relatifs à l'Arrangement

Sous réserve des modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement, le FPI s'est engagé à s'acquitter et à faire en sorte que ses Filiales s'acquittent de toutes les obligations qui leur incombent aux termes de la Convention relative à l'arrangement, à collaborer avec l'Acquéreur à cet égard et à prendre toutes les autres mesures raisonnables sur le plan commercial qui sont nécessaires ou souhaitables, sous réserve des modalités, conditions et limitations énoncées dans la Convention relative à l'arrangement, une fois toutes les conditions applicables satisfaites ou levées conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement, pour que l'Arrangement soit réalisé et prenne effet, aussitôt que cela est raisonnablement possible. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, le FPI doit faire ce qui suit ou, s'il y a lieu, faire faire ce qui suit par ses Filiales :

- a) déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour obtenir et conserver les consentements, renoncations, permis, dispenses, ordonnances, approbations, ententes, modifications ou confirmations de tiers (i) qui doivent être obtenus aux termes de tout Contrat auquel le FPI ou l'une de ses Filiales est partie dans le cadre de l'Arrangement ou (ii) qui sont nécessaires au maintien en vigueur de tout Contrat auquel le FPI ou l'une de ses Filiales est partie après la réalisation de l'Arrangement, dans chaque cas, selon des modalités jugées satisfaisantes par l'Acquéreur, agissant raisonnablement, et sans payer ou s'engager ou faire en sorte que l'Acquéreur, Mach ou Blackstone s'engage à payer une contrepartie ou à contracter une responsabilité ou une obligation sans le consentement préalable écrit de l'Acquéreur, consentement ne devant pas être refusé, subordonné à des conditions ni retardé sans motif raisonnable;
- b) sauf en ce qui a trait à l'obtention des Approbations des Autorités de réglementation, qui sont régies par les dispositions du paragraphe 4.4 de la Convention relative à l'arrangement, déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial, après consultation raisonnable de l'Acquéreur, pour contester, faire lever ou faire annuler une injonction, une ordonnance d'injonction ou une autre ordonnance, un décret ou une décision visant à limiter, à empêcher ou à interdire autrement la réalisation de l'Arrangement où à nuire à sa réalisation, et opposer ou faire opposer une défense à toute procédure à laquelle il est partie ou à toute procédure contestant l'Arrangement ou la Convention relative à l'arrangement qui est intentée contre lui ou contre ses

fiduciaires ou ses dirigeants; toutefois, le FPI donne à l'Acquéreur l'occasion de participer à la contestation ou au règlement de toute procédure intentée contre lui par un Porteur de parts relativement à l'Arrangement ou à la Convention relative à l'arrangement, mais sans lui en abandonner le contrôle, et aucun règlement d'une procédure intentée contre le FPI par un Porteur de parts ne doit être conclu sans le consentement écrit préalable de l'Acquéreur, qui ne doit pas être refusé ou retardé sans motif raisonnable ni être assujéti à des conditions déraisonnables;

- c) déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour satisfaire à toutes les conditions préalables énoncées dans la Convention relative à l'arrangement et respecter les modalités de l'Ordonnance provisoire et de l'Ordonnance définitive qui s'appliquent à elle et se conformer sans délai à toutes les exigences que la Loi lui impose ou impose à ses Filiales à l'égard de la Convention relative à l'arrangement ou de l'Arrangement;
- d) ne prendre aucune mesure, ou s'abstenir de prendre une mesure raisonnable sur le plan commercial, ou permettre que soit prise ou omise une mesure, incompatible avec la Convention relative à l'Arrangement ou qui, selon toute attente raisonnable, aurait pour effet de nuire à la réalisation de l'Arrangement, de l'empêcher ou de la retarder considérablement;
- e) sous réserve de la confirmation du maintien en vigueur ou de la souscription d'une assurance offrant une protection conforme au paragraphe 4.10 de la Convention relative à l'arrangement et de la remise, par l'Acquéreur, par le FPI et par chacun des membres du Conseil des fiduciaires, de quittances réciproques à l'égard des réclamations réelles ou potentielles ayant trait à la période précédant l'Heure de prise d'effet, déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour aider au processus de démission de chacun des fiduciaires ou des administrateurs respectifs du FPI et de ses Filiales et faire en sorte qu'ils soient remplacés par des personnes désignées par l'Acquéreur à la Date de prise d'effet.

Le FPI doit aviser sans délai l'Acquéreur de ce qui suit :

- a) tout Effet défavorable important ou tout changement important touchant son entreprise, ses activités, ses actifs, la structure de son capital ou sa situation financière, ou tout autre changement qui soit de nature à rendre une déclaration ou une garantie fausse ou trompeuse à un égard important;
- b) toute mesure envisagée ou prise par le FPI ou l'une de ses Filiales pour se conformer aux Mesures de prévention de la COVID-19;
- c) tout avis ou toute autre communication de la part d'une Personne (i) qui allègue que son consentement (ou sa renonciation, son autorisation, sa dispense, son ordre, son approbation, son accord, une modification de sa part ou sa confirmation) est requis relativement à la Convention relative à l'arrangement ou à l'Arrangement, ou (ii) qui annonce qu'elle met fin ou pourrait mettre fin à sa relation avec le FPI ou qu'elle apporte ou pourrait apporter des modifications défavorables importantes à cette relation en conséquence de la Convention relative à l'arrangement ou de l'Arrangement;
- d) à moins que cela ne soit interdit par la Loi, tout avis ou toute autre communication de la part d'une Entité gouvernementale concernant la Convention relative à l'arrangement (et le FPI doit simultanément remettre à l'Acquéreur une copie de cette communication ou de cet avis écrit);

- e) toute poursuite intentée par un Porteur de Parts ou toute enquête ou procédure entreprise par une Autorité en valeurs mobilières à l'égard du FPI ou, à la connaissance du FPI, à l'égard d'un fiduciaire ou d'un dirigeant du FPI relativement à la Convention relative à l'arrangement ou à l'Arrangement, le FPI devant par la suite tenir l'Acquéreur raisonnablement informé de l'état d'avancement d'une telle poursuite;
- f) tout dépôt et toute action, poursuite, réclamation, enquête ou procédure d'importance effectué, intenté ou introduit ou, à sa connaissance, imminent qui vise, concerne ou touche par ailleurs le FPI ou ses Filiales relativement à la Convention relative à l'arrangement ou à l'Arrangement.

Engagements de l'Acquéreur relatifs à l'Arrangement

Sous réserve des modalités et conditions énoncées dans la Convention relative à l'arrangement, l'Acquéreur s'acquitte de toutes les obligations qui lui incombent aux termes de la Convention relative à l'arrangement, collabore avec le FPI à cet égard et prend toutes les autres mesures raisonnables sur le plan commercial qui sont nécessaires ou souhaitables pour que, aussitôt que cela est raisonnablement possible, l'Arrangement soit réalisé et prenne effet et, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'Acquéreur doit faire ce qui suit :

- a) sauf en ce qui a trait à l'obtention des Approbations des Autorités de réglementation, qui sont régies par les dispositions du paragraphe 4.4 de la Convention relative à l'arrangement, déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial, après consultation raisonnable du FPI, pour contester, faire lever ou faire annuler une injonction, une ordonnance d'injonction ou une autre ordonnance, un décret ou une décision visant à limiter, à empêcher ou à interdire autrement la réalisation de l'Arrangement ou à nuire à sa réalisation, et opposer ou faire opposer une défense à toute procédure à laquelle il est partie ou à toute procédure intentée contre lui ou ses administrateurs ou dirigeants qui conteste l'Arrangement ou la Convention relative à l'arrangement;
- b) exercer et faire en sorte que les Cautions exercent directement ou indirectement, en faveur de la Résolution relative à l'arrangement, les droits de vote rattachés aux Parts dont l'Acquéreur, les Cautions ou les membres de leur groupe respectif ont la propriété ou sur lesquelles ils exercent une emprise et qu'ils n'exercent pas de Droit à la dissidence à l'égard de ces Parts;
- c) déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour satisfaire à toutes les conditions préalables énoncées dans la Convention relative à l'arrangement et respecter les modalités de l'Ordonnance provisoire et de l'Ordonnance définitive qui s'appliquent à lui et se conformer sans délai à toutes les exigences que la Loi lui impose ou impose à ses Filiales à l'égard de la Convention relative à l'arrangement ou de l'Arrangement;
- d) sauf en ce qui a trait à l'obtention des Approbations des Autorités de réglementation, qui sont régies par les dispositions du paragraphe 4.4 de la Convention relative à l'arrangement, ne prendre aucune mesure, s'abstenir de prendre une mesure raisonnable sur le plan commercial, ou permettre que soit prise ou omise une mesure, incompatible avec la Convention relative à l'arrangement ou qui, selon toute attente raisonnable, aurait pour effet de nuire à la réalisation de l'Arrangement, de l'empêcher ou de la retarder considérablement;
- e) sauf en ce qui a trait à l'obtention des Approbations des Autorités de réglementation, qui sont régies par les dispositions du paragraphe 4.4 de la Convention relative à

l'arrangement, déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour que soient effectuées les inscriptions et que soient produits les documents et les déclarations nécessaires que les Entités gouvernementales exigent de lui relativement à l'Arrangement dès qu'il est raisonnablement possible de le faire.

L'Acquéreur doit aviser sans délai le FPI de ce qui suit :

- a) tout avis ou toute autre communication de la part d'une Personne qui allègue que son consentement (ou sa renonciation, son autorisation, sa dispense, son ordre, son approbation, son accord, une modification de sa part ou sa confirmation) est requis relativement à la Convention relative à l'arrangement ou à l'Arrangement;
- b) tout avis ou toute autre communication de la part d'une Entité gouvernementale concernant la Convention relative à l'arrangement (et l'Acquéreur doit simultanément remettre au FPI une copie de cette communication ou de cet avis écrit);
- c) tout dépôt, action, poursuite, réclamation, enquête ou procédure d'importance effectuée, intenté ou introduit ou, à sa connaissance, imminent qui vise, concerne ou touche par ailleurs l'Acquéreur ou ses Filiales relativement à la Convention relative à l'arrangement ou à l'Arrangement.

Consentements des Prêteurs existants

La Convention relative à l'arrangement contient des engagements de la part de l'Acquéreur concernant les Consentements des prêteurs existants, y compris un engagement selon lequel l'Acquéreur doit déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour obtenir les consentements des Prêteurs existants à l'égard de la Convention relative à l'arrangement, des Conventions d'achat d'actifs et de la Réorganisation préalable à l'acquisition.

Financement de l'Arrangement

La Convention relative à l'arrangement contient des engagements usuels de la part de l'Acquéreur relativement au Financement, dont celui de déployer des efforts raisonnables pour prendre ou faire prendre toutes les mesures et faire ou faire faire toutes les choses nécessaires, appropriées ou souhaitables pour arranger et obtenir le produit du Financement selon les modalités et les conditions énoncées dans les Engagements de financement au plus tard à la Clôture.

L'Acquéreur a convenu que le fait pour lui d'obtenir du financement n'est pas une condition à son obligation de réaliser l'Arrangement, quelles que soient les raisons pour lesquelles il n'a pas obtenu un tel financement ou même si ces raisons sont indépendantes ou non de sa volonté.

Financement et aide au financement

La Convention relative à l'arrangement renferme des engagements habituels de la part du FPI qui l'obligent à coopérer avec l'Acquéreur à l'obtention du Financement externe, notamment l'engagement de fournir à l'Acquéreur la collaboration que ce dernier est raisonnablement fondé à demander pour l'aider dans ses démarches en vue d'obtenir l'avance du Financement externe prévu dans les Engagements de financement externe (sous réserve des exigences quant au caractère raisonnable et des limites habituelles et pourvu qu'une telle collaboration ne gêne pas déraisonnablement les activités courantes du FPI et de ses Filiales).

Droits de transfert

La Convention relative à l'arrangement renferme des engagements de la part du FPI à l'égard des Droits de transfert, notamment un engagement de ne pas exercer ou autoriser l'exercice et de ne permettre à aucune de ses Filiales d'exercer ou d'autoriser l'exercice de Droits de transfert autrement que de la manière prévue au paragraphe 4.15 de la Convention relative à l'arrangement.

Autorisations

Le FPI a convenu, au moment de la signature de la Convention relative à l'arrangement, de remettre les Autorisations adressées aux Entités gouvernementales, que l'Acquéreur ou ses Représentants peuvent raisonnablement demander, autorisant chacune de ces Entités gouvernementales à transmettre à l'Acquéreur les renseignements sur les questions de conformité dont l'Entité gouvernementale dispose à l'égard des Actifs du FPI.

Assurance des titres

Afin de faciliter la remise en temps opportun de la police d'assurance de titres que l'Acquéreur, Mach ou Blackstone pourrait acquérir au plus tard à la date de la Clôture de manière rentable, le FPI a convenu de s'efforcer de collaborer avec l'Acquéreur, Mach, Blackstone et l'assureur de titres dans la mesure raisonnablement nécessaire pour que ces polices d'assurance de titres soient remises.

Préclusion

À la demande de l'Acquéreur, le FPI a convenu d'expédier aux Locataires de tout Immeuble des certificats de préclusion et des conventions de subordination, de jouissance paisible et de reconnaissance que l'Acquéreur peut raisonnablement demander. Le FPI a convenu de déployer tous les efforts raisonnables sur le plan commercial pour que la contrepartie concernée lui fournisse ces conventions ou ces certificats avant la Clôture.

Lettres de crédit des Locataires

À la demande de l'Acquéreur, le FPI a convenu de déployer tous les efforts raisonnables sur le plan commercial pour que les lettres de crédit ou les instruments financiers similaires qu'il a reçus de Locataires pour garantir leurs obligations envers le propriétaire aux termes de leurs Baux respectifs soient transférés au moment de la Clôture à l'Acquéreur ou à une entité désignée par l'Acquéreur, et il a en outre convenu de conserver ces lettres de crédit en fidéicomis pour l'Acquéreur jusqu'à ce transfert.

Visites de sites

La Convention relative à l'arrangement renferme des engagements de la part du FPI à l'égard des visites de sites, notamment un engagement à ce que, jusqu'à la Clôture, l'Acquéreur, Mach, Blackstone et toutes les Personnes qu'ils désignent aient un accès complet aux Immeubles, sous réserve des restrictions prévues au paragraphe 4.20 de la Convention relative à l'arrangement, dans le but d'effectuer des visites de sites, des tests et des inspections.

Opérations visant des titres d'emprunt

La Convention relative à l'arrangement renferme des engagements de la part du FPI à l'égard des Opérations visant des titres d'emprunt, notamment un engagement du FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial et à faire en sorte que ses Filiales en fassent autant, dès que la chose est raisonnablement possible à la suite d'une demande écrite de l'Acquéreur, pour lancer : (i) une ou plusieurs sollicitations de consentement auprès des porteurs d'une ou de plusieurs séries de Débentures non garanties en circulation afin qu'ils renoncent aux dispositions applicables en matière de

changement de contrôle ou à tout autre engagement aux termes de l'Acte de fiducie relatif aux débetures régissant les Débetures non garanties qui s'appliqueraient dans le cadre de l'Arrangement (les » **Sollicitations de consentement** »); (ii) une offre d'achat de Débetures non garanties (les » **Offres d'achat de titres d'emprunt** ») ou, au gré de l'Acquéreur, à sa discrétion, plutôt que de procéder à une Offre d'achat de titres d'emprunt, si les modalités des Débetures non garanties le permettent, d'émettre un avis de rachat facultatif visant les Débetures non garanties conformément à leurs modalités, ou de prendre toute autre mesure autorisée par les modalités des Débetures non garanties ou de régler et d'acquitter les Débetures non garanties (les » **Remboursements de titres d'emprunt** ») et, avec les Sollicitations de consentement et les Offres d'achat de titres d'emprunt, les « **Opérations visant les titres d'emprunt** »), dans chaque cas, selon les modalités et conditions précisées par l'Acquéreur, et sous réserve des modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement.

L'Acquéreur a reconnu et convenu que la réalisation des Opérations visant les titres d'emprunt n'est une condition à aucune de ses obligations aux termes de la Convention relative à l'arrangement ou à son obligation de réaliser l'Arrangement.

Relevé des ajustements

Le FPI a convenu de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour remettre à l'Acquéreur, aux fins d'examen et d'approbation, un relevé ventilé des ajustements à l'égard des Actifs du FPI qui sont visés par la Convention d'achat de Mach et la Convention d'achat de Blackstone.

Lettres de déclaration

À la demande de l'Acquéreur, le FPI a convenu de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial, sans engager de frais, pour remettre ou faire remettre à l'Acquéreur ou à toute entité désignée par l'Acquéreur, aux frais de celui-ci, des lettres de déclaration adressées à l'Acquéreur ou à toute entité désignée par l'Acquéreur portant sur la fiabilité des rapports suivants concernant tout Immeuble, que le FPI possède ou contrôle :

- a) un rapport d'évaluation environnementale de site (rapport ESA);
- b) un rapport d'évaluation de l'état de l'immeuble (rapports PCA/BCA);
- c) des rapports sur les titres/des opinions sur les titres;
- d) des rapports sur l'enveloppe et la structure;
- e) le certificat de localisation.

Non-sollicitation

La Convention relative à l'arrangement prévoit que, sous réserve de ce qui expressément prévu à l'article 5 de celle-ci, le FPI s'abstiendra et fera en sorte que ses Filiales s'abstiennent, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'un Représentant du FPI ou de l'une de ses Filiales (sauf les Fiduciaires non participants) ou autrement, de faire ce qui suit et ne permettra pas à ces Personnes de faire ce qui suit :

- a) solliciter, entreprendre des démarches pour que soit présentée, encourager sciemment ou par ailleurs faciliter sciemment une demande de renseignements, une proposition ou une offre qui constitue ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition d'acquisition ou y mener (notamment en communiquant des

renseignements confidentiels ou des documents comptables, en fournissant des copies de tels renseignements ou documents ou en y donnant accès ainsi qu'aux biens immobiliers et aux installations du FPI ou d'une Filiale);

- b) entamer ou par ailleurs engager des discussions ou des négociations ou participer à des discussions ou à des négociations avec une Personne (autres que l'Acquéreur ou les membres de son groupe) au sujet d'une demande de renseignements, d'une proposition ou d'une offre qui constitue ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer ou une Proposition d'acquisition ou y mener, étant entendu que le FPI peut (A) communiquer avec une Personne uniquement pour faire clarifier les modalités et les conditions de la demande de renseignements, de la proposition ou de l'offre présentée par cette Personne; (B) aviser une Personne des restrictions imposées par la Convention relative à l'arrangement; et (C) aviser la Personne qui présente une Proposition d'acquisition que le Conseil des fiduciaires a conclu que cette Proposition d'acquisition ne constitue pas et, selon toute attente raisonnable, ne pourrait pas constituer une Proposition supérieure ou y mener;
- c) faire un Changement de recommandation.

Conformément à la Convention relative à l'arrangement, le FPI cessera immédiatement et fera en sorte que ses Filiales et ses Représentants cessent immédiatement ou fassent en sorte que cesse immédiatement toute sollicitation ou incitation visant une Personne (autre que l'Acquéreur et les membres de son groupe) ou toute discussion, négociation ou autre activité avec une telle Personne (autre que l'Acquéreur et les membres de son groupe) commencée avant la date de la Convention relative à l'arrangement concernant une demande de renseignements, une proposition ou une offre qui constitue une Proposition d'acquisition ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition d'acquisition ou y mener. À cet égard, le FPI :

- a) cessera d'accorder l'accès à tous les renseignements confidentiels et de les communiquer, y compris l'accès à la salle de données ainsi qu'aux Immeubles, aux installations et aux documents comptables du FPI ou de ses Filiales;
- b) dans les deux Jours ouvrables, demandera et exercera tous les droits dont il est investi pour exiger (A) le retour ou la destruction de toutes les copies de renseignements confidentiels concernant le FPI ou une Filiale communiquée à une Personne autre que l'Acquéreur ou les Cautions depuis le 15 septembre 2020 à l'égard d'une possible Proposition d'acquisition; (B) la destruction de tous les documents comprenant, intégrant ou faisant état par ailleurs des renseignements confidentiels concernant le FPI ou une Filiale du FPI, dans la mesure où ces renseignements n'ont pas été auparavant retournés ou détruits, en déployant des efforts raisonnables sur le plan commercial pour que ces demandes soient intégralement respectées dans la mesure où le FPI y a droit.

Le FPI a par ailleurs convenu de ce qui suit et pris les engagements suivants : (i) le FPI doit prendre toutes les mesures nécessaires pour faire appliquer chaque entente de confidentialité, entente de statu quo ou autre entente ou restriction semblable à laquelle le FPI ou une Filiale est partie et (ii) ni le FPI ni aucune Filiale du FPI ni leurs Représentants respectifs ne doivent exonérer une Personne des obligations qui lui incombent à l'égard du FPI ou d'une Filiale aux termes d'une entente de confidentialité ou d'une entente de statu quo ou de toute autre entente ou restriction semblable à laquelle le FPI ou une Filiale est partie, renoncer à l'application de ces obligations ou suspendre ou modifier celles-ci par (l'Acquéreur reconnaissant que la résiliation ou la levée automatique de restrictions relatives au statu quo prévues par de telles ententes en raison de la conclusion et de l'annonce de la Convention relative à l'arrangement n'enfreint pas l'alinéa 5.1(c) de la Convention relative à l'arrangement). Le FPI déclare et garantit que ni lui-même ni aucune de ses Filiales n'ont renoncé à une entente de confidentialité, à une

entente de statu quo ou à toute autre entente ou restriction semblable à laquelle le FPI ou une Filiale est partie.

Propositions d'acquisition

Si le FPI ou une de ses Filiales ou un de leurs Représentants respectifs reçoit une demande de renseignements, une proposition ou une offre qui constitue une Proposition d'acquisition ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition d'acquisition ou y mener, ou une demande visant l'obtention de copies de renseignements confidentiels concernant le FPI ou une Filiale dans le cadre d'une demande de renseignement, d'une proposition ou d'une offre qui constitue une Proposition d'acquisition ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition d'acquisition ou y mener, ou visant l'accès à de tels renseignements confidentiels ou visant la communication de tels renseignements confidentiels, y compris, sans limitation, de l'information, un accès ou une communication concernant les Immeubles, les installations ou les documents comptables du FPI ou d'une Filiale, le FPI avisera rapidement l'Acquéreur, d'abord verbalement puis, le plus tôt possible (et quoi qu'il en soit dans les 24 heures), par écrit de cette Proposition d'acquisition, demande de renseignements, proposition, offre ou demande d'accès et lui en indiquera les principales modalités et conditions, l'identité des Personnes qui la présentent, en plus de lui remettre des copies de l'ensemble des conventions et des documents importants s'y rapportant, reçus de la part de ces Personnes ou en leur nom. Le FPI tiendra l'Acquéreur complètement informé, et sans délai, des faits nouveaux ou de l'état d'avancement des discussions et des négociations concernant toute Proposition d'acquisition, demande de renseignements, proposition, offre ou demande d'accès, notamment de l'apport de changement ou de modifications d'importance à celles-ci, le cas échéant, et répondra aussi rapidement que possible à toutes les demandes d'information de l'Acquéreur à ce sujet.

La Convention relative à l'arrangement prévoit que, malgré le paragraphe 5.1 de celle-ci, si, avant que les Porteurs de parts n'approuvent la Résolution relative à l'arrangement, le FPI reçoit une Proposition d'acquisition écrite ne découlant pas d'un manquement du FPI au paragraphe 5.1 de la Convention relative à l'arrangement, le FPI peut s'engager dans des discussions ou des négociations avec cette Personne concernant la Proposition d'acquisition ou participer à de telles discussions ou négociations et fournir des copies de renseignements confidentiels ou de documents comptables du FPI ou de ses Filiales, ou communiquer de tels renseignements ou documents ou y donner accès ainsi qu'aux Immeubles et aux installations du FPI ou de ses Filiales, seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le Conseil des fiduciaires conclut d'abord de bonne foi, après consultation des conseillers juridiques externes et des conseillers financiers du FPI, que la Proposition d'acquisition constitue ou, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition supérieure ou y mener;
- b) la Personne n'a pas été empêchée de présenter la Proposition d'acquisition en raison d'une restriction relative au statu quo ou d'une autre restriction similaire existante;
- c) avant de fournir de telles copies de renseignements confidentiels, de communiquer de tels renseignements ou d'y donner accès, le FPI conclut avec la Personne une entente de confidentialité et de statu quo dont les modalités ne sont pas moins contraignantes que celles des Ententes de confidentialité, et l'Acquéreur aura, avant cette Personne, reçu ces renseignements confidentiels ou une copie de ceux-ci ou y aura eu accès (ou il recevra ces renseignements confidentiels ou une copie de ceux-ci ou il y aura accès raisonnablement rapidement);
- d) avant de fournir de telles copies de renseignements confidentiels, de communiquer de tels renseignements ou de donner accès à ceux-ci, le FPI remet sans délai à l'Acquéreur une copie conforme, complète et signée de l'entente de confidentialité.

Droit de présenter une proposition équivalente

La Convention relative à l'arrangement prévoit que, si le FPI reçoit une Proposition d'acquisition qui constitue une Proposition supérieure avant l'approbation de la Résolution relative à l'arrangement par les Porteurs de parts, le Conseil des fiduciaires peut autoriser le FPI à conclure une convention définitive concernant la Proposition supérieure, seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le FPI s'est acquitté et continue de s'acquitter de ses obligations aux termes de l'article 5 de la Convention relative à l'arrangement à tous égards importants;
- b) la Personne qui présente la Proposition supérieure n'a pas été empêchée de la présenter en raison d'une restriction relative au statu quo ou d'une autre restriction similaire existante;
- c) le FPI a remis à l'Acquéreur un avis écrit de la décision du Conseil des fiduciaires voulant que la Proposition d'acquisition constitue une Proposition supérieure et de l'intention du Conseil des fiduciaires de conclure la convention définitive, ainsi qu'une copie de la convention définitive relative à la Proposition supérieure et de tous les documents connexes, y compris les documents de financement fournis au FPI et à ses Filiales dans le cadre de cette Proposition supérieure, ainsi qu'un avis écrit du Conseil des fiduciaires concernant la valeur et les conditions financières qui, selon le Conseil des fiduciaires, en consultation avec ses conseillers financiers, devraient être attribuées à toute contrepartie autre qu'en espèces offerte dans le cadre de la Proposition supérieure (collectivement, l'« **Avis de proposition supérieure** »);
- d) au moins cinq (5) Jours ouvrables (le « **Délai de bonification** ») se sont écoulés depuis la date à laquelle l'Acquéreur a reçu du FPI l'Avis de proposition supérieure concernant la Proposition supérieure;
- e) pendant le Délai de bonification, l'Acquéreur a eu l'occasion (mais pas l'obligation), conformément à l'alinéa 5.4(b) de la Convention relative à l'arrangement, d'offrir de modifier la Convention relative à l'arrangement et l'Arrangement de sorte que la Proposition d'acquisition cesse d'être une Proposition supérieure;
- f) après le Délai de bonification, (A) le Conseil des fiduciaires a conclu de bonne foi, après avoir consulté les conseillers juridiques externes et les conseillers financiers du FPI, que la Proposition d'acquisition demeure une Proposition supérieure comparativement aux modalités de l'Arrangement que l'Acquéreur propose de modifier aux termes de l'alinéa 5.4(b) de la Convention relative à l'arrangement et (B) après avoir consulté ses conseillers juridiques externes, le fait que le Conseil des fiduciaires n'autorise pas le FPI à conclure une convention définitive concernant cette Proposition supérieure serait incompatible avec ses obligations fiduciaires;
- g) avant de conclure cette convention définitive ou simultanément, le FPI résilie la Convention relative à l'arrangement aux termes de la division 7.2(a)(iii)(B) de la Convention relative à l'arrangement et paie l'Indemnité de rupture.

Conformément à la Convention relative à l'arrangement, ou tout autre délai plus long approuvé par écrit par le FPI, (i) le Conseil des fiduciaires étudiera toute offre présentée par l'Acquéreur en vertu du sous-alinéa 5.4(a)(v) de la Convention relative à l'arrangement en vue de modifier les modalités de la Convention relative à l'arrangement et de l'Arrangement de bonne foi pour déterminer si une telle proposition, à supposer son acceptation, ferait en sorte que la Proposition d'acquisition constituant jusqu'alors une Proposition supérieure cesse d'être une Proposition supérieure, et (ii) si elle ne constituait plus une Proposition supérieure, le FPI négociera de bonne foi avec l'Acquéreur pour que soient

apportées les modifications aux modalités de la Convention relative à l'arrangement et de l'Arrangement qui permettraient à l'Acquéreur de réaliser les opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement selon les modalités ainsi modifiées. Si le Conseil des fiduciaires conclut que la Proposition d'acquisition cesserait d'être une Proposition supérieure, le FPI en avisera rapidement l'Acquéreur, et le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur modifieront la Convention relative à l'arrangement de manière à tenir compte de l'offre présentée par l'Acquéreur et prendront ou feront prendre toutes mesures nécessaires à la prise d'effet de ces modifications.

Chaque modification successive d'une Proposition d'acquisition constituera une nouvelle Proposition d'acquisition pour l'application du paragraphe 5.4 de la Convention relative à l'arrangement, et l'Acquéreur se verra offrir un Délai de bonification supplémentaire de cinq (5) Jours ouvrables commençant à la date à laquelle il a reçu l'Avis de proposition supérieure relatif à cette Proposition d'acquisition modifiée.

Le Conseil des fiduciaires confirmera rapidement, à la demande de l'Acquéreur, la Recommandation du conseil dans un communiqué dès que toute Proposition d'acquisition déjà annoncée aura été considérée comme n'étant pas une Proposition supérieure ou si le Conseil des fiduciaires conclut qu'une modification qu'il est proposé d'apporter aux modalités de la Convention relative à l'arrangement comme le prévoit l'alinéa 5.4(b) de la Convention relative à l'arrangement ferait en sorte qu'une Proposition d'acquisition considérée jusque-là comme une Proposition supérieure cesserait d'en être une. Le FPI offrira à l'Acquéreur, à chaque Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement et à leurs conseillers juridiques respectifs l'occasion raisonnable d'examiner la forme et la teneur du projet de communiqué et y apportera les modifications raisonnables demandées par l'Acquéreur, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement et leurs conseillers juridiques.

Si le FPI remet à l'Acquéreur un Avis de proposition supérieure moins de dix (10) Jours ouvrables avant l'Assemblée, il pourra, et devra à la demande de l'Acquéreur, reporter l'Assemblée à une date qui est d'au plus quinze (15) Jours ouvrables postérieure à la date prévue pour la tenue de l'Assemblée, mais quoi qu'il en soit l'Assemblée ne peut être reportée à une date qui empêcherait la Clôture d'avoir lieu à la Date butoir ou avant celle-ci.

L'article 5 de la Convention relative à l'arrangement n'a pas pour effet d'interdire au Conseil des fiduciaires de faire ce qui suit :

- a) répondre au moyen d'une circulaire des fiduciaires ou d'un document similaire, comme le requiert la Législation en valeurs mobilières applicable, à une Proposition d'acquisition;
- b) faire une annonce aux Porteurs de parts visés, si le Conseil des fiduciaires, agissant de bonne foi et après avoir consulté ses conseillers juridiques externes, a d'abord conclu que son omission de faire cette annonce serait incompatible avec ses obligations fiduciaires;
- c) convoquer et/ou tenir une assemblée des Porteurs de parts, demandée par les Porteurs de parts conformément au Contrat de fiducie, ou prendre toute autre mesure à l'égard d'une Proposition d'acquisition dans la mesure ordonnée ou exigée par une Entité gouvernementale;

pourvu que, dans chaque cas, malgré le fait qu'il ait été autorisé à faire cette annonce, le Conseil des fiduciaires ne soit pas autorisé à faire un Changement de recommandation.

Assurance et indemnisation

La Convention relative à l'arrangement prévoit qu'avant la Date de prise d'effet, le FPI souscrira et maintiendra en vigueur des polices d'assurance de garantie subséquente usuelles de la responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants procurant une protection au moins aussi favorable dans l'ensemble que la protection procurée par les polices d'assurance souscrites par le FPI et ses Filiales en vigueur immédiatement avant la Date de prise d'effet et offrant une protection contre les réclamations découlant de faits ou d'événements qui se sont produits à la Date de prise d'effet ou avant celle-ci. La Convention relative à l'arrangement prévoit en outre que l'Acquéreur doit maintenir ou faire maintenir en vigueur par le FPI et ses Filiales ces polices d'assurance de garantie subséquente sans réduction de la protection pendant six ans à compter de la Date de prise d'effet; toutefois, (i) l'Acquéreur ne sera pas tenu de payer quelque somme que ce soit à l'égard de cette couverture avant l'Heure de prise d'effet et (ii) le coût de ces polices d'assurance ne dépassera pas 300 % de la prime annuelle actuellement payée pour les polices d'assurance de la responsabilité civile des Fiduciaires et dirigeants du FPI.

Résiliation de la Convention relative à l'arrangement

La Convention relative à l'arrangement peut être résiliée avant l'Heure de prise d'effet dans les cas suivants :

- a) par entente écrite mutuelle des parties;
- b) par le FPI ou par l'Acquéreur dans l'un des cas suivants :
 - (i) Résolution relative à l'arrangement non approuvée. L'Approbaton requise n'est pas obtenue à l'Assemblée conformément aux exigences de l'Ordonnance provisoire, étant entendu qu'une partie ne peut résilier la Convention relative à l'arrangement en vertu de la division 7.2(a)(ii)(A) de celle-ci si la non-obtention de l'Approbaton requise est attribuable à la violation par cette partie de ses déclarations ou de ses garanties ou à l'omission par la partie d'exécuter l'un de ses engagements ou l'une de ses ententes prévus par la Convention relative à l'arrangement;
 - (ii) Illégalité. Une Loi édictée, adoptée, appliquée ou modifiée, selon le cas, après la date de la Convention relative à l'arrangement, rend la réalisation de l'Arrangement illégale ou interdit par ailleurs en permanence au FPI, à ArrangementCo ou à l'Acquéreur de réaliser l'Arrangement, et cette Loi est devenue définitive et non susceptible d'appel, selon le cas, étant entendu que la partie qui souhaite résilier la Convention relative à l'arrangement en vertu de la division 7.2(a)(ii)(B) de celle-ci doit avoir déployé des efforts raisonnables sur le plan commercial pour, selon le cas, empêcher, contester ou faire invalider cette Loi (si cette Loi est une ordonnance, une injonction, un jugement, un décret ou une décision) ou par ailleurs en demander la levée ou la faire déclarer inapplicable à l'Arrangement, et étant entendu en outre que l'édition, l'adoption, l'application ou la modification de cette Loi ne doit pas résulter principalement de la violation par cette partie de l'une de ses déclarations ou garanties ou de l'omission par cette partie d'exécuter l'un de ses engagements ou l'une de ses ententes prévus par la Convention relative à l'arrangement;
 - (iii) Survenance de la Date butoir. L'Heure de prise d'effet ne se produit pas à la Date butoir ou avant celle-ci, étant entendu qu'une partie ne peut résilier la Convention relative à l'arrangement en vertu de la division 7.2(a)(ii)(C) de celle-ci si cette situation est attribuable à la violation par cette partie de l'une de ses déclarations ou de ses garanties ou à l'omission par la partie d'exécuter l'un de

ses engagements ou l'une de ses ententes prévus par la Convention relative à l'arrangement;

c) par le FPI dans l'un des cas suivants :

- (i) Violation par l'Acquéreur de ses déclarations ou garanties ou omission d'exécuter un engagement. L'Acquéreur viole une déclaration ou une garantie ou omet d'exécuter un engagement ou une entente stipulés dans la Convention relative à l'arrangement, ce qui cause le non-respect d'une condition de l'alinéa 6.3(a) (*Purchaser Representations and Warranties Condition*) ou de l'alinéa 6.3(b) (*Purchaser Covenants Condition*) de la Convention relative à l'arrangement, et il est impossible de remédier à ce manquement ou à cette omission ou bien il n'y est pas remédié conformément au paragraphe 4.9 de la Convention relative à l'arrangement, étant entendu que le FPI ne doit pas être lui-même à ce moment en défaut à l'égard de la Convention relative à l'arrangement de manière à causer le non-respect d'une condition stipulée au paragraphe 6.1 (*Mutual Conditions Precedent*) ou au paragraphe 6.2 (*Purchaser Conditions Precedent to the Obligations of the Purchaser*) de la Convention relative à l'arrangement;
- (ii) Proposition supérieure. Avant l'approbation de la Résolution relative à l'arrangement par les Porteurs de parts, le Conseil des fiduciaires autorise le FPI à conclure une convention définitive écrite (autre qu'une entente de confidentialité permise par le paragraphe 5.3 de celle-ci) concernant une Proposition supérieure conformément au paragraphe 5.4 de la Convention relative à l'arrangement et, avant la résiliation ou simultanément, le FPI paie l'indemnité de rupture conformément au paragraphe 8.2 de celle-ci en contrepartie de l'aliénation des droits de l'Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement;
- (iii) Omission de payer la Contrepartie. (i) Toutes les conditions stipulées au paragraphe 6.1 (*Mutual Conditions Precedent*) et au paragraphe 6.2 (*Purchaser Conditions Precedent to the Obligations of the Purchaser*) de la Convention relative à l'arrangement ont été satisfaites ou ont fait l'objet d'une renonciation et continuent d'être satisfaites ou de faire l'objet d'une renonciation par la ou les parties concernées au moment où la Clôture aurait dû avoir lieu conformément à l'alinéa 2.10 de la Convention relative à l'arrangement (à l'exclusion des conditions qui, selon leurs modalités, doivent être satisfaites à la Date de prise d'effet, mais qui peuvent raisonnablement être satisfaites d'ici la Date de prise d'effet), (ii) le FPI a confirmé irrévocablement par écrit à l'Acquéreur (X) qu'il est prêt à réaliser l'Arrangement, est disposé à le faire et en a la faculté et (Y) que toutes les conditions stipulées au paragraphe 6.3 (*Additional Conditions Precedent to the Obligations of the REIT*) de la Convention relative à l'arrangement sont satisfaites (à l'exclusion des conditions qui, selon leurs modalités, doivent être satisfaites à la Date de prise d'effet, mais qui peuvent raisonnablement être satisfaites d'ici la Date de prise d'effet) ou qu'il est disposé à renoncer à toute condition non satisfaite stipulée au paragraphe 6.3 (*Additional Conditions Precedent to the Obligations of the REIT*) de la Convention relative à l'arrangement et (iii) l'Acquéreur ne remet pas ou ne fait pas remettre au Dépositaire suffisamment de fonds pour réaliser les opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement comme le prévoit le paragraphe 2.11 de la Convention relative à l'arrangement dans les trois (3) Jours ouvrables suivant la remise de cette confirmation;

- d) par l'Acquéreur dans l'un des cas suivants :
- (i) Violation par le FPI de ses déclarations ou garanties ou omission d'exécuter un engagement. Le FPI viole une déclaration ou une garantie ou omet d'exécuter un engagement ou une entente stipulés dans la Convention relative à l'arrangement, ce qui cause le non-respect d'une condition de l'alinéa 6.2(a) (*REIT Representations and Warranties Condition*) ou de l'alinéa 6.2(b) (*REIT Covenants Condition*) de la Convention relative à l'arrangement, et il est impossible de remédier à ce manquement ou à cette omission ou bien il n'y est pas remédié conformément au paragraphe 4.9 de la Convention relative à l'arrangement, étant entendu que l'Acquéreur ne doit pas être lui-même à ce moment en défaut à l'égard de la Convention relative à l'arrangement de manière à causer le non-respect d'une condition stipulée au paragraphe 6.1 (*Mutual Conditions Precedent*) ou au paragraphe 6.3 (*Additional Conditions Precedent to the Obligations of the REIT*) de la Convention relative à l'arrangement;
 - (ii) Changement de recommandation ou manquement important à l'engagement de non-sollicitation. Le Conseil des fiduciaires (ou tout comité du Conseil des fiduciaires) (i) omet de présenter à l'unanimité la Recommandation du conseil ou retire, modifie ou assortit d'une réserve, ou propose publiquement de retirer, de modifier ou d'assortir d'une réserve la Recommandation du conseil, (ii) accepte, approuve, avalise ou recommande, ou propose publiquement d'accepter, d'approuver, d'avaliser ou de recommander, une Proposition d'acquisition, (iii) ne prend pas position ou demeure neutre à l'égard d'une Proposition d'acquisition annoncée publiquement ou divulguée publiquement d'une autre manière pendant plus de cinq (5) Jours ouvrables (ou, si cette date est antérieure, au-delà du troisième Jour ouvrable précédant la date de l'Assemblée), (iv) omet de confirmer publiquement la Recommandation du conseil (sans réserve) dans les cinq (5) Jours ouvrables suivant la demande de l'Acquéreur de le faire, (v) signe ou conclut, ou autorise le FPI ou l'une de ses Filiales à signer ou conclure, ou propose publiquement de signer ou de conclure ou d'autoriser le FPI ou l'une de ses Filiales à signer ou conclure, une convention relative à une convention, une lettre d'intention, une entente ou un arrangement relatif à une Proposition d'acquisition ou à une proposition ou à une offre qui constitue ou qui, selon toute attente raisonnable, pourrait constituer une Proposition d'acquisition ou y mener (autre qu'une entente de confidentialité et de statu quo visée et permise par le paragraphe 5.3 de la Convention relative à l'arrangement) (dans chaque cas, un « **Changement de recommandation** »), ou le FPI ne respecte pas une disposition de l'article 5 de la Convention relative à l'arrangement, à tous égards importants;
 - (iii) Effet défavorable important. Depuis la date de la Convention relative à l'arrangement, il s'est produit un Effet défavorable important.

Date butoir

La Date butoir aux termes de la Convention relative à l'arrangement est le 29 avril 2022, ou toute autre date plus tardive dont les parties peuvent convenir par écrit.

Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur

Malgré toute autre disposition de la Convention relative à l'arrangement concernant le paiement d'une indemnité ou de frais, notamment le paiement de frais de courtage, s'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture, le FPI devra verser ou faire verser l'Indemnité de rupture à

l'Acquéreur, à titre de dommages-intérêts extrajudiciaires en conformité avec le paragraphe 8.2 de la Convention relative à l'arrangement. Il est entendu que le FPI n'est tenu de payer l'Indemnité de rupture plus d'une fois.

Pour les besoins de la Convention relative à l'arrangement, le terme « **Cas de paiement de l'indemnité de rupture** » s'entend de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement :

- a) par l'Acquéreur, en vertu de la division 7.2(a)(iv)(B) (*Change in Recommendation or Material Breach of Non-Solicit*) de la Convention relative à l'arrangement;
- b) par le FPI ou l'Acquéreur, en vertu de tout alinéa ou sous-alinéa ou de toute division du paragraphe 7.2 de la Convention relative à l'arrangement si, au moment en question, l'Acquéreur a le droit de résilier la Convention relative à l'arrangement aux termes de la division 7.2(a)(iv)(B) (*Change in Recommendation or Material Breach of Section Non-Solicit*) de la Convention relative à l'arrangement;
- c) par le FPI en vertu de la division 7.2(a)(iii)(B) (*Superior Proposal*) de la Convention relative à l'arrangement;
- d) (A) par le FPI ou l'Acquéreur, en vertu de la division 7.2(a)(ii)(A) (*Arrangement Resolution Not Approved*) ou de la division 7.2(a)(ii)(C) (*Outside Date*) de la Convention relative à l'arrangement ou (B) par l'Acquéreur en vertu de la division 7.2(a)(iv)(A) (*REIT Breach*) de la Convention relative à l'arrangement si, dans l'un ou l'autre des cas énoncés au point (A) ou (B) du présent alinéa :
 - (i) après l'annonce de la Convention relative à l'arrangement et avant cette résiliation, une Proposition d'acquisition est présentée ou est publiquement annoncée (ou, dans le cas d'une résiliation par l'Acquéreur en vertu de la division 7.2(a)(iv)(A) de la Convention relative à l'arrangement par suite d'une Violation délibérée seulement, autrement communiquée au FPI ou à un de ses Représentants) par une Personne ou autrement communiquée par une Personne (autre que l'Acquéreur ou un membre de son groupe), ou une Personne (autre que l'Acquéreur ou un membre de son groupe) a annoncé publiquement (conditionnellement ou non) son intention en ce sens;
 - (ii) dans les 12 mois suivant la date de la résiliation, (X) le FPI ou une ou plusieurs de ses Filiales, directement ou indirectement, dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations, concluent une entente définitive concernant une Proposition d'acquisition, ou le Conseil des fiduciaires approuve ou recommande une telle Proposition d'acquisition (peu importe que cette Proposition d'acquisition soit la même que celle qui est visée au point (i) ci-dessus), ou (Y) une Proposition d'acquisition (peu importe que cette Proposition d'acquisition soit la même que celle qui est visée au point (i) ci-dessus) est réalisée.

Pour l'application de la clause qui précède, le terme « Proposition d'acquisition » a le sens qui est attribué au terme *Acquisition Proposal* au paragraphe 1.1 de la Convention relative à l'arrangement, sous réserve que les mentions de « 20 % ou plus » sont réputées être des mentions de « 50 % ou plus ».

S'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture en raison de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement de la manière énoncée au sous-alinéa 8.2(b)(i) de la Convention relative à l'arrangement, l'Indemnité de rupture sera versée par le FPI dans les deux Jours ouvrables suivant la survenance du Cas de paiement de l'indemnité de rupture. S'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture en raison de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement de la

manière énoncée au sous-alinéa 8.2(b)(ii) de la Convention relative à l'arrangement, l'Indemnité de rupture sera versée par le FPI dans les deux Jours ouvrables suivant la survenance du Cas de paiement de l'indemnité de rupture. S'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture en raison de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement énoncée de la manière au sous-alinéa 8.2(b)(iii) de la Convention relative à l'arrangement, l'Indemnité de rupture sera versée par le FPI au moment de la résiliation. S'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture en raison de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement de la manière énoncée au sous-alinéa 8.2(b)(iv) de la Convention relative à l'arrangement, l'Indemnité de rupture sera versée par le FPI à la réalisation de la Proposition d'acquisition dont il est question au sous-alinéa 8.2(b)(iv) de la Convention relative à l'arrangement ou, si elle est antérieure, à la conclusion de l'entente définitive de la manière énoncée à la division 8.2(b)(iv)(X) de la Convention relative à l'arrangement, L'Indemnité de rupture est versée par le FPI comme il est prévu ci-dessus, par virement de fonds immédiatement disponibles.

Outre les droits de l'Acquéreur en vertu de l'alinéa 8.2(b) de la Convention relative à l'arrangement, si la Convention relative à l'arrangement est résiliée par le FPI ou par l'Acquéreur aux termes de la disposition 7.2(a)(ii)(A) (*Arrangement Resolution Not Approved*) de la Convention relative à l'arrangement, le FPI remboursera à l'Acquéreur tous les frais et débours raisonnables (y compris les honoraires des conseillers juridiques et autres conseillers et les droits de dépôt pour l'obtention des Principales approbations des Autorités de réglementation) engagés par l'Acquéreur et les membres de son groupe dans le cadre de la préparation, de la négociation et de l'exécution de toutes les affaires relatives à l'Arrangement et des autres opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement à concurrence de 10 millions de dollars (le « **Paiement de remboursement de l'Acquéreur** ») par virement de fonds immédiatement disponibles à un compte désigné par l'Acquéreur au plus tard deux Jours ouvrables suivant la résiliation; il est entendu qu'en aucun cas, le FPI ne sera tenu de verser d'indemnité aux termes de l'alinéa 8.2(b) de la Convention relative à l'arrangement, d'une part, et aux termes de l'alinéa 8.2(d), d'autre part, d'un montant total supérieur à l'Indemnité de rupture.

L'Acquéreur convient que le paiement de l'Indemnité de rupture de la manière prévue au paragraphe 8.2 de la Convention relative à l'arrangement est la seule et unique réparation pécuniaire à laquelle il a droit à l'égard du cas qui donne lieu à ce paiement et à la résiliation de la Convention relative à l'arrangement, et qu'après avoir reçu l'Indemnité de rupture, il n'aura plus le droit d'intenter ou de maintenir une réclamation, une action ou une poursuite contre le FPI ou un membre de son groupe découlant de la Convention relative à l'arrangement (ou de la résiliation de celle-ci) ou des opérations qui y sont envisagées ou s'y rapportent, et que ni le FPI ni aucun membre de son groupe n'aura d'autre responsabilité envers l'Acquéreur ou les membres de son groupe relativement à la Convention relative à l'arrangement ou aux opérations qui y sont prévues. Malgré toute disposition contraire de la Convention relative à l'arrangement, l'Acquéreur peut demander à la fois l'exécution en nature conformément au paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement et le paiement de l'Indemnité de rupture aux termes du paragraphe 8.2 de la Convention relative à l'arrangement, mais il ne peut en aucun cas obtenir à la fois l'exécution en nature de l'obligation du FPI de réaliser les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et des dommages-intérêts pécuniaires, y compris la totalité ou une partie de l'Indemnité de rupture.

Indemnité de rupture inversée

Malgré toute autre disposition de la Convention relative à l'arrangement concernant le paiement d'une indemnité ou de frais, notamment le paiement de frais de courtage, s'il se produit un Cas de paiement de l'indemnité de rupture inversée, l'Acquéreur devra verser ou faire verser au FPI, à titre de dommages-intérêts extrajudiciaires, par virement de fonds immédiatement disponibles une somme correspondant à 110 millions de dollars dans les trois (3) Jours ouvrables suivant le Cas de paiement de l'indemnité de rupture inversée. Il est entendu que l'Acquéreur ne sera en aucun cas tenu de verser plus d'une fois l'Indemnité de rupture inversée.

Malgré toute disposition contraire de la Convention relative à l'arrangement, le droit du FPI de recevoir l'Indemnité de rupture inversée constitue le seul et unique recours (y compris les dommages-intérêts, l'exécution en nature et les recours en injonction) du FPI et des membres de son groupe contre l'Acquéreur, les Sources de financement et les membres de leur groupe respectif à l'égard de la Convention relative à l'arrangement, de toute convention signée à l'égard de celle-ci (y compris les Engagements de financement), de tout manquement à la Convention relative à l'arrangement ou de toute convention signée en lien avec celle-ci (y compris les Engagements de financement) et de l'échec des opérations qui y sont prévues ou de la résiliation de la Convention relative à l'arrangement ou de toute convention signée en lien avec celle-ci (y compris les Engagements de financement), résultant ou non d'un cas donnant lieu au droit du FPI de résilier la Convention relative à l'arrangement ou autrement, et (i) l'Acquéreur, les Sources de financement et les membres de leur groupe respectif n'auront aucune responsabilité ni aucune obligation envers le FPI découlant de la Convention relative à l'arrangement, de toute convention signée en lien avec celle-ci (y compris les Engagements de financement) ou des opérations qui y sont prévues ou de toute question constituant le fondement d'une telle résiliation ou s'y rapportant, et (ii) ni le FPI ni aucune autre Personne n'aura le droit d'intenter ou de maintenir des actions, des réclamations ou des procédures contre l'Acquéreur, les Sources de financement et les membres de leur groupe respectif découlant de la Convention relative à l'arrangement, de toute convention signée en lien avec celle-ci (y compris les Engagements de financement), des opérations qui y sont prévues ou de toute question constituant le fondement d'une telle résiliation.

Frais

Sous réserve de toute disposition contraire de la Convention relative à l'arrangement, tous les frais et débours engagés à l'égard d'opérations avec des tiers en lien avec la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement, y compris tous les frais que le FPI a engagés avant ou après la Date de prise en lien avec le Plan d'arrangement ou découlant de celui-ci, seront à la charge exclusive de la partie qui les engage, même si l'Arrangement n'est pas réalisé.

Date de la Clôture

Le FPI et ArrangementCo doivent déposer les Clauses de l'arrangement auprès du Directeur et la Date de prise d'effet doit survenir à la plus tardive des dates suivantes : (i) le 1^{er} janvier 2022 ou (ii) la date qui tombe cinq (5) Jours ouvrables après la date à laquelle toutes les conditions énoncées aux paragraphes 6.1, 6.2 et 6.3 de la Convention relative à l'arrangement ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation (à l'exception des conditions qui, en raison de leurs modalités, ne peuvent être remplies avant la Date de prise de prise d'effet, 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 de prise d'effet), à moins que les parties n'aient convenu par écrit d'un autre moment ou d'une autre date.

Exécution en nature

Malgré toute disposition contraire de la Convention relative à l'arrangement, il est explicitement convenu que le FPI est autorisé à exiger l'exécution en nature ou un autre redressement en equity relativement à l'obligation de l'Acquéreur de voir au Financement par capitaux propres (ou à tout autre financement que le Financement par capitaux propres prévu au paragraphe 4.13 de la Convention relative à l'arrangement), y compris à exiger que l'Acquéreur intente une ou plusieurs poursuites judiciaires contre les parties aux Lettres d'engagement relatives aux capitaux propres en vue de faire respecter intégralement les obligations incombant à ces parties aux termes des Lettres d'engagement relatives aux capitaux propres et les droits de l'Acquéreur prévus par celle-ci, et à exiger que l'Acquéreur réalise l'Arrangement et finance ses obligations aux termes du paragraphe 2.11 de la Convention relative à l'arrangement; toutefois, un tel droit ne pourra être exercé que dans les circonstances suivantes : (i) toutes les conditions stipulées aux paragraphes 6.1, 6.2 et 6.3 de la Convention relative à l'arrangement ont été satisfaites ou ont fait l'objet d'une renonciation par la ou les parties concernées (à

l'exclusion des conditions qui, de par leur nature, doivent être satisfaites à la Date de prise d'effet, mais qui peuvent raisonnablement être satisfaites au plus tard à la Date de prise d'effet) et l'Acquéreur fait défaut de réaliser l'Arrangement à la date à laquelle la Date de prise d'effet devrait s'être produite conformément au paragraphe 2.10 de la Convention relative à l'arrangement; (ii) le Financement externe prévu par les Engagements de financement externe (ou tout autre financement que les Engagements de financement par externe prévus au paragraphe 4.13 de la Convention relative à l'arrangement) a été fourni à la Date de prise d'effet; et (iii) le FPI a irrévocablement confirmé par écrit à l'Acquéreur que si l'exécution en nature est accordée et que le Financement par capitaux propres et le Financement externe (ou tout autre financement que ces financements prévu au paragraphe 4.13 de la Convention relative à l'arrangement) sont fournis, il est prêt, disposé et apte à réaliser l'Arrangement. En aucun cas, le FPI n'aura le droit de demander directement ou indirectement l'exécution en nature de la Convention relative à l'arrangement ou des Engagements de financement externe par une Source de financement en sa capacité de prêteur, d'investisseur, d'arrangeur ou d'acquéreur dans le cadre du Financement externe. De plus, le FPI a convenu de ne pas tenter ou soutenir et de faire en sorte que les membres de son groupe s'abstiennent d'intenter ou de soutenir toute action, cause d'action, réclamation, demande reconventionnelle ou réclamation d'un tiers de quelque type que ce soit, en droit ou en equity, de nature contractuelle, extracontractuelle, délictuelle ou autre, contre une Source de financement par emprunt, une Source de financement par capitaux propres privilégiés ou un Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement découlant, de quelque manière que ce soit, de la Convention relative à l'arrangement ou des opérations envisagées par celle-ci ou s'y rapportant, notamment tout litige découlant, de quelque manière que ce soit, des Engagements de Financement externe ou du Financement externe ou s'y rapportant.

Chaque partie à la Convention relative à l'arrangement a convenu de ne pas s'opposer à l'existence des redressements en equity prévus dans la Convention relative à l'arrangement, et les parties conviennent en outre de ce qui suit : (i) le FPI n'aura en aucune circonstance (collectivement avec tous les membres de son groupe) le droit de se voir accorder à la fois l'exécution en nature ou d'autres redressements en equity du type de ceux dont il est question au paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement et des dommages-intérêts, y compris la totalité ou une partie de l'Indemnité de rupture inversée, et (ii) aucune disposition du paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement n'a pour effet d'obliger une partie à intenter une poursuite, une action ou une autre procédure à u de présenter une réclamation (ou de limiter le droit d'une partie d'intenter une poursuite, une action ou une autre procédure ou de présenter une réclamation) en vue d'obtenir l'exécution en nature en vertu du paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement avant l'exercice d'un droit de résiliation aux termes de la Convention relative à l'arrangement (et/ou de la réception d'une somme exigible dans le contexte d'une résiliation) ou à titre de condition à l'exercice d'un tel droit, et l'introduction d'une action en justice ou d'une procédure judiciaire ou la présentation d'une réclamation en vertu du paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement non plus qu'aucune autre disposition du paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement ne restreint ni ne limite le droit d'une partie de résilier la Convention relative à l'arrangement en conformité avec les modalités de celle-ci.

Modifications

La Convention relative à l'arrangement et le plan d'arrangement sont susceptibles d'être modifiés par écrit par entente mutuelle des parties à tout moment avant ou après la tenue de l'Assemblée, mais au plus tard à l'Heure de prise d'effet, sans autre avis aux Porteurs de parts ou autorisation de leur part. Une modification peut avoir, sous réserve des dispositions de l'Ordonnance provisoire, de l'Ordonnance définitive et de la Législation, les effets suivants, sans limitation :

- a) modifier le délai d'exécution des obligations ou des actes des parties;
- b) modifier les déclarations et garanties énoncées dans la Convention relative à l'arrangement ou dans tout document remis aux termes de la Convention relative à l'arrangement;

- c) modifier un engagement contenu dans la Convention relative à l'arrangement et modifier l'exécution d'obligations d'une partie ou emporter renonciation à l'exécution de telles obligations;
- d) emporter renonciation à l'application des conditions réciproques contenues dans la Convention relative à l'arrangement ou modifier de telles conditions.

Le Plan d'arrangement peut être modifié conformément au paragraphe 6.1 de celui-ci.

Lois applicables

La Convention relative à l'arrangement sera régie par les Lois de la province de Québec et les Lois fédérales du Canada qui s'appliquent dans cette province et interprétée et appliquée conformément à ces lois.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, les parties ont convenu de se soumettre à la compétence exclusive des tribunaux du Québec situés à Montréal et renoncent à s'opposer à la présentation d'une instance devant ces tribunaux ou à contester la compétence de ces tribunaux.

Sous réserve de leurs droits aux termes des Engagements de financement externe, les parties, en qualité de parties à la Convention relative à l'arrangement, ne peuvent opposer de droits ou de réclamations directement ou indirectement à une Source de financement en lien avec le Financement externe ni n'ont aucun droit direct ou indirect ou de réclamation opposable directement ou indirectement à une Source de financement en lien avec la Convention relative à l'arrangement, au Financement externe ou aux opérations envisagées par celle-ci ou ceux-ci, en droit ou de nature contractuelle, extracontractuelle, délictuelle ou autre, et renoncent à ces droits et à ces réclamations. Il est entendu qu'aucune disposition de la Convention relative à l'arrangement ne limite ou ne modifie les droits et obligations de l'Acquéreur ou des Sources de financement énoncés dans les Engagements de financement externe, et aucune disposition de la Convention relative à l'arrangement ne restreint la capacité du FPI de demander l'exécution en nature des obligations de l'Acquéreur qui y sont prévues relativement au Financement par capitaux propres aux termes du paragraphe 8.8 de la Convention relative à l'arrangement et conformément à celle-ci.

LA CONVENTION D'ACHAT DE MACH

Conformément à la convention d'achat et de vente (la « **Convention d'achat de Mach** ») intervenue en date du 24 octobre 2021 entre IRIS Acquisition II LP, en sa qualité de vendeur, et Mach, en sa qualité d'acquéreur, IRIS Acquisition II LP a convenu, aux termes du Plan d'arrangement, de faire en sorte que le FPI vende certains de ses immeubles commerciaux et de ses immeubles de bureaux (les Actifs acquis, au sens attribué au terme *Purchased Assets* dans la Convention d'achat de Mach) à Mach, et Mach a convenu d'acquérir les Actifs acquis auprès du FPI, en conformité avec le Plan d'arrangement, en contrepartie du paiement du Prix d'achat (au sens attribué au terme *Purchase Price* dans la Convention d'achat de Mach et comme il est indiqué ci-après), selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans la Convention d'achat de Mach (collectivement, l'« **Opération de Mach** »). Ce résumé ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de la Convention d'achat de Mach et de la Convention relative à l'arrangement (que le FPI a déposées sous son profil SEDAR au www.sedar.com) et du Plan d'arrangement (reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire). Les Porteurs de parts sont invités à lire la Convention d'achat de Mach, la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement dans leur intégralité.

Déclarations et garanties

La Convention d'achat de Mach énonce les déclarations et garanties usuelles d'IRIS Acquisition II LP et de Mach. Les affirmations contenues dans ces déclarations et garanties valent

uniquement pour les besoins de la Convention d'achat de Mach. Il se peut que certaines déclarations et garanties ne soient pas exactes ou complètes à une date donnée parce que, notamment, un critère d'appréciation de l'importance relative s'applique à elles. Par conséquent, les Porteurs de parts ne doivent pas considérer que les déclarations et garanties énoncent une information factuelle.

Conditions relatives à l'Opération de Mach

Conditions réciproques

L'obligation de Mach et d'IRIS Acquisition II LP de réaliser l'Opération de Mach est subordonnée aux conditions réciproques suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice de Mach et d'IRIS Acquisition II LP et auxquelles Mach ou Iris Acquisition II LP peut renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à l'autre partie avant la clôture de l'Opération de Mach :

- a) Toutes les modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement ont été satisfaites ou on fait l'objet d'une renonciation (et si la renonciation vise des Droits de l'acquéreur en vertu de l'arrangement (au sens attribué au terme *Purchaser Arrangement Rights* dans la Convention d'achat de Mach), IRIS Acquisition II LP a respecté l'alinéa 6.01(3) de la Convention d'achat de Mach) au plus tard à la date de la clôture de l'Opération de Mach (à l'exclusion des modalités et conditions qui ne peuvent en soi être satisfaites avant la date de la clôture de l'Opération de Mach, pourvu que ces modalités et conditions soient satisfaites ou aient fait l'objet d'une renonciation à la date de la clôture de l'Opération de Mach), et la Convention relative à l'arrangement n'a pas été résiliée conformément à ses modalités.
- b) La Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement ont été signés à la même date que la Convention d'achat de Mach.
- c) La clôture des opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et par le Plan d'arrangement se produira en séquence à la clôture de l'Opération de Mach, conformément au Plan d'arrangement.
- d) L'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence a été obtenue et n'a pas été annulée.

Conditions au bénéfice d'Iris Acquisition II LP

L'obligation d'IRIS Acquisition II LP de réaliser l'Opération de Mach est subordonnée au respect des conditions suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice d'IRIS Acquisition II LP, qui peut y renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à Mach avant la clôture de l'Opération de Mach :

- a) Au plus tard le jour ouvrable précédant la clôture de l'Opération de Mach, Mach a payé le Solde et les Pénalités pour paiement anticipé (au sens attribué respectivement aux termes *Balance* et *Prepayment Penalties* dans la Convention d'achat de Mach), dans chaque cas conformément au paragraphe 3.01 de la Convention d'achat de Mach, et l'ensemble des autres modalités, engagements et conditions de la Convention d'achat de Mach que Mach doit respecter ou remplir ont été respectés ou remplis à tous les égards importants.
- b) À la date de la clôture de l'Opération de Mach, les déclarations faites et les garanties données par Mach au paragraphe 4.02 de la Convention d'achat de Mach sont véridiques et exactes, à tous les égards importants, à la date de la clôture de

l'Opération de Mach (à l'exception des déclarations faites et des garanties données pour valoir à une date précisée, dont l'exactitude doit être déterminée à la date en question).

- c) À la clôture de l'Opération de Mach, aucune législation en vigueur ne rend illégale la réalisation de l'Opération de Mach ni n'interdit à Mach, à IRIS Acquisition II LP ou au FPI, selon le cas, ni ne les empêche par ailleurs de réaliser l'Opération de Mach.

Conditions au bénéfice de Mach

L'obligation de Mach de réaliser l'Opération de Mach est subordonnée au respect des conditions suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice de Mach, qui peut y renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à IRIS Acquisition II LP avant la clôture de l'Opération de Mach :

- a) À la date de la clôture de l'Opération de Mach, l'ensemble des modalités, engagements et conditions de la Convention d'achat de Mach qu'IRIS Acquisition II LP doit respecter ou remplir ont été respectés ou remplis à tous les égards importants;
- b) À la date de la clôture de l'Opération de Mach, les déclarations faites et les garanties données par IRIS Acquisition II LP au paragraphe 4.01 de la Convention d'achat de Mach sont véridiques et exactes, à tous les égards importants, à la date de la clôture de l'Opération de Mach (à l'exception des déclarations faites et des garanties données pour valoir à une date précisée, dont l'exactitude doit être déterminée à la date en question).
- c) À la clôture de l'Opération de Mach, aucune législation en vigueur ne rend illégale la réalisation de l'Opération de Mach ni n'interdit à IRIS Acquisition II LP, à Mach ou au FPI, selon le cas, ni ne les empêche par ailleurs de réaliser l'Opération de Mach.
- d) À la date de la clôture de l'Opération de Mach, le titre de propriété des Actifs acquis (au sens attribué au terme *Purchased Assets* dans la Convention d'achat de Mach) sera libre et quitte de toute charge, mis à part : (i) les Charges permises (au sens attribué au terme *Permitted Liens* dans la Convention d'achat de Mach); et/ou (ii) d'autres charges touchant les Actifs acquis dont l'existence ne ferait pas naître un Droit de résiliation de l'arrangement (au sens attribué au terme *Arrangement Termination Right* dans la Convention d'achat de Mach).

Prix d'achat

Le Prix d'achat (au sens attribué au terme *Purchase Price* dans la Convention d'achat de Mach) est payé et acquitté par Mach de la manière suivante : a) par la prise en charge des Emprunts hypothécaires pris en charge (au sens attribué au terme *Assumed Mortgages* dans la Convention d'achat de Mach); et b) par le virement bancaire du solde du Prix d'achat au Dépositaire (au sens attribué au terme *Depositary* dans la Convention d'achat de Mach), en fidéicomis, un (1) jour ouvrable avant la clôture de l'Opération de Mach, sous réserve des modalités et conditions énoncées dans la Convention d'entiercement (au sens attribué au terme *Escrow Agreement* dans la convention d'achat de Mach), y compris les dispositions concernant l'échéancier du remboursement de la Dette financée (au sens attribué au terme *Funded Debt* dans la Convention d'achat de Mach), s'il y a lieu, au Dépositaire. En plus du solde du Prix d'achat susmentionné, l'Indemnité incitative de la partie D et les Pénalités pour paiement anticipé (au sens attribué respectivement aux termes *D Party Incentive Fee* et *Prepayment Penalties* dans la Convention d'achat de Mach) sont transmises par virement bancaire au Dépositaire, en fidéicomis, un (1) jour ouvrable avant la clôture de l'Opération de Mach, sous réserve des modalités et

conditions énoncées dans la Convention d'entiercement (y compris les dispositions concernant l'échéancier du remboursement de la Dette financée, s'il y a lieu, au Dépositaire).

Garantie donnée par Mach Capital

Simultanément à la signature et à la remise de la Convention d'achat de Mach, Mach Capital a signé et remis une garantie quant à l'indemnité de rupture au bénéfice d'IRIS Acquisition II LP, aux termes de laquelle Mach Capital a garanti le versement à IRIS Acquisition II LP, par Mach, d'une indemnité de rupture si la Convention d'achat de Mach est résiliée uniquement en raison d'un manquement important de Mach aux termes de la Convention d'achat de Mach.

LA CONVENTION D'ACHAT DE BLACKSTONE

Conformément à la convention d'achat et de vente (la « **Convention d'achat de Blackstone** ») intervenue en date du 24 octobre 2021 entre IRIS Acquisition II LP, en sa qualité de vendeur, et Blackstone, en sa qualité d'acquéreur, IRIS Acquisition II LP a convenu, aux termes du Plan d'arrangement, de faire en sorte que le FPI vende son portefeuille d'immeubles industriels (les Actifs acquis, au sens attribué au terme *Purchased Assets* dans la Convention d'achat de Blackstone) à Blackstone, et Blackstone a convenu d'acquérir les Actifs acquis auprès du FPI, en conformité avec le Plan d'arrangement, en contrepartie du paiement du Prix d'achat (au sens attribué au terme *Purchase Price* dans la Convention d'achat et comme il est indiqué ci-après), selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans la Convention d'achat de Blackstone (collectivement, l'« **Opération de Blackstone** »). Ce résumé ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de la Convention d'achat de Blackstone et de la Convention relative à l'arrangement (que le FPI a déposées sous son profil SEDAR au www.sedar.com) et du Plan d'arrangement (reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire). Les Porteurs de parts sont invités à lire la Convention d'achat de Blackstone, la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement dans leur intégralité.

Déclarations et garanties

La Convention d'achat de Blackstone énonce les déclarations et garanties usuelles d'IRIS Acquisition II LP et de Blackstone. Les affirmations contenues dans ces déclarations et garanties valent uniquement pour les besoins de la Convention d'achat de Blackstone. Il se peut que certaines déclarations et garanties ne soient pas exactes ou complètes à une date donnée parce que, notamment, un critère d'appréciation de l'importance relative s'applique à elles. Par conséquent, les Porteurs de parts ne doivent pas considérer que les déclarations et garanties énoncent une information factuelle.

Conditions relatives à l'Opération de Blackstone

Conditions réciproques

L'obligation de Blackstone et d'IRIS Acquisition II LP de réaliser l'Opération de Blackstone est subordonnée aux conditions réciproques suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice de Blackstone et d'IRIS Acquisition II LP et auxquelles l'une ou l'autre peut renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à l'autre partie avant la clôture de l'Opération de Blackstone :

- a) Toutes les modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement ont été satisfaites ou on fait l'objet d'une renonciation (et si la renonciation vise des Droits de l'acquéreur en vertu de l'arrangement (au sens attribué au terme *Purchaser Arrangement Rights* dans la Convention d'achat de Blackstone), IRIS Acquisition II LP a respecté l'alinéa 6.01(3) de la Convention d'achat de Blackstone) au plus tard à la date de la clôture de l'Opération de Blackstone (à l'exclusion des modalités et conditions qui ne peuvent en soi être satisfaites avant la date de la clôture de

l'Opération de Blackstone, pourvu que ces modalités et conditions soient satisfaites ou aient fait l'objet d'une renonciation à la date de la clôture de l'Opération de Blackstone), et la Convention relative à l'arrangement n'a pas été résiliée conformément à ses modalités.

- b) La clôture des opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et par le Plan d'arrangement se produira en séquence à la clôture de l'Opération de Blackstone.
- c) L'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence et l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada ont été obtenues et n'ont pas été annulées.

Conditions au bénéfice d'Iris Acquisition II LP

L'obligation d'IRIS Acquisition II LP de réaliser l'Opération de Blackstone est subordonnée au respect des conditions suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice d'IRIS Acquisition II LP, qui peut y renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à Blackstone avant la clôture de l'Opération de Blackstone :

- a) Au plus tard le jour ouvrable précédant la date de la clôture de l'Opération de Blackstone, Blackstone a payé le Prix d'achat et les Pénalités pour paiement anticipé (au sens attribué respectivement aux termes *Balance* et *Prepayment Penalties* dans la Convention d'achat de Blackstone), dans chaque cas conformément au paragraphe 3.01 de la Convention d'achat de Blackstone, et l'ensemble des autres modalités, engagements et conditions de la Convention d'achat de Blackstone que Blackstone doit respecter ou remplir ont été respectés ou remplis à tous les égards importants.
- b) À la date de la clôture de l'Opération de Blackstone, les déclarations faites et les garanties données par Blackstone au paragraphe 4.02 de la Convention d'achat de Blackstone sont véridiques et exactes, à tous les égards importants, à la date de la clôture de l'Opération de Blackstone (à l'exception des déclarations faites et des garanties données pour valoir à une date précisée, dont l'exactitude doit être déterminée à la date en question).
- c) À la clôture de l'Opération de Blackstone, aucune législation en vigueur ne rend illégale la réalisation de l'Opération de Blackstone ni n'interdit à Blackstone, à IRIS Acquisition II LP ou au FPI, selon le cas, ni ne les empêche par ailleurs de réaliser l'Opération de Blackstone.

Conditions au bénéfice de Blackstone

L'obligation de Blackstone de réaliser l'Opération de Blackstone est subordonnée au respect des conditions suivantes, lesquelles conditions sont stipulées au bénéfice de Blackstone, qui peut y renoncer en totalité ou en partie, à sa seule appréciation, moyennant remise d'un avis écrit à IRIS Acquisition II LP avant la clôture de l'Opération de Blackstone :

- a) À la date de la clôture de l'Opération de Blackstone, l'ensemble des modalités, engagements et conditions de la Convention d'achat de Blackstone qu'IRIS Acquisition II LP doit respecter ou remplir ont été respectés ou remplis à tous les égards importants;
- b) À la date de la clôture de l'Opération de Blackstone, les déclarations faites et les garanties données par IRIS Acquisition II LP au paragraphe 4.01 de la Convention

d'achat de Blackstone sont véridiques et exactes, à tous les égards importants, à la date de la clôture de l'Opération de Blackstone (à l'exception des déclarations faites et des garanties données pour valoir à une date précisée, dont l'exactitude doit être déterminée à la date en question).

- c) À la clôture de l'Opération de Blackstone, aucune législation en vigueur ne rend illégale la réalisation de l'Opération de Blackstone ni n'interdit à IRIS Acquisition II LP, à Blackstone ou au FPI, selon le cas, ni ne les empêche par ailleurs de réaliser l'Opération de Blackstone.
- d) À la date de la clôture de l'Opération de Blackstone, le titre de propriété des Actifs acquis (au sens attribué au terme *Purchased Assets* dans la Convention d'achat de Blackstone) sera libre et quitte de toute charge, mis à part : (i) les Charges permises (au sens attribué au terme *Permitted Liens* dans la Convention d'achat de Blackstone); et/ou (ii) d'autres charges touchant les Actifs acquis dont l'existence ne ferait pas naître un Droit de résiliation de l'arrangement (au sens attribué au terme *Arrangement Termination Right* dans la Convention d'achat de Blackstone).

Prix d'achat

Le Prix d'achat (au sens attribué au terme *Purchase Price* dans la Convention d'achat de Blackstone) est payé et acquitté par Blackstone par virement bancaire au Dépositaire (au sens attribué au terme *Depositary* dans la Convention d'achat de Blackstone), en fidéicommiss, un (1) jour ouvrable avant la clôture de l'Opération de Blackstone, sous réserve des modalités et conditions énoncées dans la Convention d'entiercement (au sens attribué au terme *Escrow Agreement* dans la convention d'achat de Blackstone) y compris les dispositions concernant l'échéancier du remboursement de la Dette financée (au sens attribué au terme *Funded Debt* dans la Convention d'achat de Blackstone) au Dépositaire. En plus du Prix d'achat susmentionné, les Pénalités pour paiement anticipé (au sens attribué au terme *Prepayment Penalties* dans la Convention d'achat de Blackstone) sont transmises par virement bancaire au Dépositaire, en fidéicommiss, un (1) jour ouvrable avant la clôture de l'Opération de Blackstone, sous réserve des modalités et conditions énoncées dans la Convention d'entiercement (au sens attribué au terme *Escrow Agreement* dans la Convention d'achat de Blackstone), y compris les dispositions concernant l'échéancier du remboursement de la Dette financée (au sens attribué au terme *Funded Debt* dans la Convention d'achat de Blackstone) au Dépositaire.

Garantie donnée par Blackstone Capital

Simultanément à la signature et à la remise de la Convention d'achat de Blackstone, un membre du groupe de Blackstone Real Estate Services L.L.C. a signé et remis une garantie quant à l'indemnité de rupture au bénéfice d'IRIS Acquisition II LP, aux termes de laquelle ce membre du groupe de Blackstone Real Estate Services L.L.C. a garanti le versement à IRIS Acquisition II LP, par Blackstone, d'une indemnité de rupture si la Convention d'achat de Blackstone est résiliée uniquement en raison d'un manquement important de Blackstone aux termes de la Convention d'achat de Blackstone (y compris le non-respect de l'une des conditions énoncées au paragraphe 10.01 de la Convention d'achat de Blackstone).

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE FPI

Généralités

Le FPI est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux, industriels et résidentiels situés principalement dans la province de Québec et à Ottawa. En date du 19 novembre 2021, le FPI est propriétaire de 310 immeubles, dont 193 sont

situés dans la région du Grand Montréal, 97 sont situés dans la région du Grand Québec et 20 ont situés dans la région d'Ottawa.

Le portefeuille du FPI compte environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, [9,4] millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, totalisant une superficie locative d'environ 35,7 millions de pieds carrés. Le taux d'occupation commis du portefeuille du FPI est de 93,6 %.

Le FPI se concentre sur la croissance du bénéfice d'exploitation net et de la valeur de l'actif net ainsi que sur l'exploitation, lorsque cela est viable sur le plan financier, d'occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui procurent des rendements ajustés au risque attrayants. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par (i) des augmentations des loyers des nouveaux baux et des baux existants; (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention, ainsi que des stratégies de location proactives; (iii) la saine gestion des frais d'exploitation; et (iv) une répartition du capital précise et un contrôle rigoureux des dépenses en capital.

Description de la structure du capital

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de Parts. Les Parts représentent la participation indivise et proportionnelle des Porteurs de parts dans Le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Il y a 182 451 026 Parts en circulation. Aucune Part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun Porteur de parts n'a de droit de propriété sur les Actifs du FPI ni n'est réputé en avoir. Chaque Part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des Porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les Parts sont émises sous forme nominative, ne sont pas susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les Parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires du FPI, sans l'approbation des Porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de Part, et les fractions de Part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les Porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Les Parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du Contrat de fiducie, lequel lie tous les Porteurs de parts. Le Contrat de fiducie est disponible sur le site Web du FPI, au www.cominar.com et sur SEDAR, au www.sedar.com. En prenant livraison des certificats représentant leurs Parts, les Porteurs de parts acceptent d'être liés par le Contrat de fiducie. Les Porteurs de parts n'ont pas, à ce titre, les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour abus ou des actions dérivées. Il n'y a aucune loi régissant les affaires du FPI qui équivaut à la LCSA, laquelle énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

Opérations sur les Parts

Les Parts sont actuellement inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le FPI s'attend à ce que les Parts soient radiées de la cote de la TSX peu après la Date de prise d'effet. Voir la rubrique « *L'Arrangement – Radiation de la cote et qualité d'émetteur assujetti* ».

Le tableau suivant présente un résumé des cours extrêmes mensuels des Parts ainsi que le volume des opérations mensuel total sur celles-ci à la TSX au cours des douze mois précédant la date de la présente Circulaire, tels qu'ils sont publiés par TMX Datalinx.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2020	9,37	7,10	8 689 580
Décembre 2020	9,04	7,81	6 543 964

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier 2021	8,43	7,83	6 858 850
Février 2021	9,09	8,05	8 175 881
Mars 2021	9,93	8,84	8 261 332
Avril 2021	9,91	9,32	4 797 269
Mai 2021	10,43	9,65	7 914 787
Juin 2021	11,13	10,10	6 434 527
Juillet 2021	11,47	10,73	4 824 910
Août 2021	11,52	10,71	4 374 932
Septembre 2021	10,96	9,84	6 115 249
Octobre 2021	11,66	9,64	14 915 250
Du 1 ^{er} novembre 2021 au 19 novembre 2021	11,81	11,51	11 042 793

Le 15 septembre 2020, soit le dernier jour de bourse précédant l'annonce du Processus d'examen stratégique, le cours de clôture des Parts à la TSX était de 7,20 \$. Le 22 octobre 2021, soit le dernier jour de bourse où les Parts ont été négociées avant l'annonce par le FPI qu'il avait conclu la Convention relative à l'arrangement, le cours de clôture des Parts à la TSX était de 10,36 \$.

Changements importants dans les affaires de la Société

À la connaissance des fiduciaires et des membres de la haute direction du FPI, et à l'exception de ce qui a été rendu public ou autrement indiqué dans la présente Circulaire, il n'existe aucun projet ou proposition de changement important dans les affaires du FPI.

Politique de distribution

Le FPI est régi par un Contrat de fiducie aux termes duquel les fiduciaires, de par les pouvoirs discrétionnaires qui leur sont conférés, ont l'intention de distribuer le bénéfice du FPI aux Porteurs de parts. Le FPI peut distribuer mensuellement aux Porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et à la fin de chaque année civile, un pourcentage de son bénéfice distribuable pour chaque mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites à la fin de l'année, selon ce que les fiduciaires déterminent à leur appréciation. Le FPI peut également faire aux Porteurs de parts, à la fin de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés par le FPI et de revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et (ii) de tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt, pour l'exercice se terminant à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, que les fiduciaires déterminent. Les distributions, le cas échéant, doivent être faites en espèces ou sous forme de Parts en vertu du PRD (s'il est en vigueur), du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tout autre plan de réinvestissement des distributions ou plan d'achat de Parts ou incitatif adopté par les fiduciaires, selon le cas. Les distributions, le cas échéant, sont faites en proportion des Parts détenues par chacun des Porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres fixée pour cette distribution. Les distributions, le cas échéant, sont faites aux Porteurs de parts inscrits à une date devant être fixée par les fiduciaires conformément au Contrat de fiducie. Si le bénéfice est comptabilisé, mais n'a pas encore donné lieu à une rentrée de fonds, les fiduciaires peuvent transférer provisoirement du compte en capital au sommaire des résultats du FPI les sommes suffisantes pour faire les distributions qu'ils déterminent, le cas échéant.

Les distributions mensuelles du FPI sont calculées sur la base de son bénéfice déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans le Contrat de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, ou de l'amortissement du coût de l'émission de Parts ou des frais de financement liés au prêt remboursable par versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Ces

distributions mensuelles peuvent tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur appréciation et peuvent être estimées chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive.

Les gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année correspondent à l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme (i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et (ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été précédemment déduite. Le revenu de récupération net du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le bénéfice du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu pour une année donnée à l'égard de la récupération des déductions pour amortissement demandées antérieurement par le FPI, sur les pertes finales subies par le FPI au cours de l'année.

Dans le cadre de l'Arrangement, le FPI a convenu que les distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2021 (payables respectivement en novembre et en décembre 2021 et en janvier 2022) seront suspendues. Si la clôture de l'Arrangement n'a pas eu lieu le 15 janvier 2022, le FPI aura le droit de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième partie de janvier 2022, payable en février 2022 aux Porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2022 et à l'égard de chaque mois par la suite.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACQUÉREUR, LES MEMBRES DU CONSORTIUM ET LES ACQUÉREURS D'ACTIFS DANS LE CADRE DE L'ARRANGEMENT

L'Acquéreur

L'Acquéreur, société en commandite existant sous le régime des Lois de la province d'Ontario, est une entité constituée par le Consortium le 30 juillet 2021 uniquement dans le but d'effectuer les opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement. Il n'a exercé aucune activité commerciale autre que les activités commerciales liées aux opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et à l'obtention du financement prévu par la Convention relative à l'arrangement.

Les Membres du consortium

Canderel est l'une des plus importantes sociétés immobilières à capital fermé du Canada. Fondée par Jonathan Wener il y a plus de 46 ans, la société a étendu son rayonnement au-delà de son siège montréalais et compte actuellement sept bureaux au Canada. Canderel est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille immobilier comptant plus de 27 millions de pieds carrés dans les sept principaux marchés du Canada – Montréal, Québec, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver. Ses 650 professionnels de l'immobilier ont réalisé des acquisitions et des projets de développement et de gestion d'une valeur de plus de 15 milliards de dollars.

FrontFour est une société d'investissement à stratégies multiples établie à Greenwich, au Connecticut. FrontFour, qui privilégie les placements axés sur la valeur réalisés sur les marchés public et privé, possède une vaste expertise des grands secteurs immobiliers, dont un impressionnant bilan sur le marché canadien. Iris Fund III L.P. est un fonds géré par FrontFour.

Artis est une fiducie de placement immobilier canadienne diversifiée dont le portefeuille compte des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail au Canada et aux États-Unis. Artis a pour objectif de bâtir une plateforme de gestion d'actifs et de placement de premier plan centrée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour les investisseurs grâce à des placements axés sur la valeur dans le secteur de l'immobilier.

Sandpiper est une société de capital-investissement établie à Vancouver qui investit dans le secteur immobilier au moyen de placements directs dans des immeubles et dans des valeurs mobilières.

KREI fait partie de Koch Industries, l'une des plus importantes sociétés à capital fermé des États-Unis. KREI concentre ses activités sur le déploiement de capital ajusté en fonction du risque dans des actifs et des sociétés en exploitation du secteur immobilier. KREI se concentre sur les meilleures équipes de gestion et sur des solutions de capital flexibles qui alignent ses intérêts avec ceux de ses partenaires afin de générer un bénéfice mutuel. Depuis 2003, les sociétés Koch ont investi près de 133 milliards de dollars américains dans des projets de croissance et d'amélioration. Présentes dans plus de 70 pays, les sociétés Koch emploient 122 000 personnes de par le monde. De janvier 2009 à ce jour, les sociétés Koch ont reçu plus de 1 300 récompenses en matière de sécurité, d'excellence environnementale, de responsabilité sociale, d'innovation et de service à la clientèle.

Les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement

Mach Capital, un membre du Groupe Mach, est une société de capital-investissement contrôlée par un petit nombre de porteurs. Mach n'a pas de commanditaires et aucune stratégie de sortie ne conditionne ses décisions d'investissement. La philosophie d'investissement de Mach Capital consiste à collaborer avec les fondateurs et leurs équipes de gestion en vue d'assurer une rentabilité durable dans l'intérêt supérieur à long terme de l'entreprise et de ses parties prenantes.

Avec un portefeuille de plus de 170 immeubles totalisant plus de 30 millions de pieds carrés et 10 millions de pieds carrés de terrain, le Groupe Mach est l'un des plus importants promoteurs et propriétaires immobiliers au Canada. Le Groupe Mach aménage actuellement plus de 15 millions de pieds carrés de superficie, incluant des projets de catégorie mondiale comme le Quartier des lumières. Son portefeuille d'actifs immobiliers inclut certains des immeubles les plus prestigieux de Montréal, dont l'immeuble de la Sun Life, le 1000, De La Gauchetière Ouest, la Tour CIBC, la Place Victoria, la Tour KPMG au 600, De Maisonneuve Ouest, ainsi que de nombreux autres immeubles à Québec et dans la région de Toronto. Son approche intégrée comprend l'aménagement, la gestion, la prestation de services et la construction d'immeubles. Au cours des dernières années, le Groupe Mach a reçu de nombreuses distinctions nationales et internationales pour ses innovations en matière de durabilité et de qualité de la conception et de la construction.

Blackstone Real Estate, un membre du groupe de Blackstone, a été constituée en 1991 et est l'un des plus importants gestionnaires immobiliers du monde avec 230 milliards de dollars de capitaux investis sous gestion. Blackstone Real Estate applique diverses stratégies dans ses investissements en titres de capitaux propres et en titres d'emprunt et exerce ses activités comme une entreprise intégrée à l'échelle mondiale avec les mêmes personnes et les mêmes processus en Amérique du Nord, en Europe et en Asie Pacifique. La présence mondiale de Blackstone Real Estate permet de proposer des solutions globales dans les domaines de la structure du capital et de la gestion du risque.

Les Cautions

Les Cautions ont conclu la Garantie aux termes de laquelle chacune d'elles a garanti (conjointement et non solidairement) au FPI le paiement d'une quote-part (en fonction de la proportion de la Caution en question) de toute Indemnité de rupture inversée ou de certaines sommes supplémentaires comme il est indiqué dans cette Garantie, y compris certaines obligations d'indemnisation et de remboursement de frais incombant à l'Acquéreur aux termes de la Convention relative à l'arrangement, sous réserve d'un plafond global de 110 000 000 \$.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques canadiens du FPI, l'exposé qui suit est une description sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes aux termes de la Loi de l'impôt qui s'appliquent de façon générale, à la date des présentes, à un porteur véritable de Parts (i) qui touche la Contrepartie et dispose de ses Parts dans le cadre de l'Arrangement ou est un Porteur de parts dissident et (ii) qui, à tous les moments pertinents et pour

l'application de la Loi de l'impôt, n'a aucun lien de dépendance avec le FPI et l'Acquéreur, n'est pas affilié au FPI ou à l'Acquéreur et détient les Parts à titre d'immobilisations (un « **Porteur** »). Si le Porteur ne détient pas les Parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, les Parts seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce Porteur. Certains Porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs Parts 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 leurs Parts et tous les autres « titres canadiens » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dont ils ont la propriété pendant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix est fait et les années d'imposition subséquentes soient réputés être des immobilisations. Les Porteurs qui prévoient faire ce choix sont priés de consulter leurs conseillers juridiques et leurs conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales qu'un tel choix pourrait avoir pour eux. Les Porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs Parts à titre d'immobilisations sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent sommaire ne s'applique pas au Porteur de parts : (i) qui est un Porteur de parts de roulement, (ii) qui est une « institution financière » assujettie aux règles d'évaluation des biens à la valeur du marché figurant dans la Loi de l'impôt, (iii) qui est une « institution financière déterminée » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, (iv) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, (v) qui a choisi ou choisit de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, dans une autre monnaie que le dollar canadien conformément aux règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » figurant dans la Loi de l'impôt ou (vi) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, à l'égard de ses Parts. En outre, le présent sommaire n'aborde pas la déductibilité des charges d'intérêts pour un Porteur de parts liées à l'acquisition ou à la détention de Parts. Ces porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour établir quelles incidences fiscales l'Arrangement peut avoir pour eux.

Le présent sommaire est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») que celle-ci a publiées par écrit avant la date des présentes. Le présent sommaire tient compte de toutes les propositions visant expressément à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « **Propositions fiscales** »). Il a été présumé pour le présent sommaire que les Propositions fiscales seront adoptées dans leur version actuelle, mais rien ne garantit que tel sera le cas. À l'exclusion des Propositions fiscales, pour les besoins du présent sommaire, il n'a été tenu compte d'aucune modification de la loi, par voie législative, gouvernementale ou judiciaire, et l'on ne prévoit aucune modification semblable, et il n'a été tenu compte d'aucune modification des politiques administratives ou des pratiques en matière de cotisation de l'ARC et l'on ne prévoit aucune modification semblable. Le présent sommaire ne tient pas compte d'autres considérations en matière d'impôt fédéral ou de considérations en matière d'impôt provincial, territorial ou étranger (y compris en ce qui concerne les prix de transfert/droits de cession immobilière), lesquelles pourraient différer sensiblement de celles qui sont analysées dans les présentes.

Aucune décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été ni ne sera demandée aux autorités fiscales à l'égard de l'Arrangement et aucune décision semblable n'a été ni ne sera obtenue.

Le présent sommaire n'aborde pas les incidences fiscales de l'Arrangement pour les titulaires d'Options et les porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance. Ces titulaires et ces porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité.

Le présent sommaire est de nature générale seulement; il ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur de parts en particulier et ne doit pas être interprété en ce sens. Le présent sommaire ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales

canadiennes. Par conséquent, les porteurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales particulières qu'entraîne pour eux l'Arrangement ainsi que toute autre incidence fiscale que l'Arrangement pourrait avoir pour eux aux termes des lois fiscales canadiennes fédérales, provinciales, territoriales ou locales, ainsi qu'aux termes des lois fiscales étrangères, en tenant compte de leur situation particulière.

Statut du FPI

Le présent sommaire est fondé sur l'hypothèse que le FPI a et continuera d'avoir à tout moment pertinent la qualité de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que le FPI aura la qualité de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » à quelque moment que ce soit. Si le FPI n'avait plus l'une ou l'autre qualité à un moment donné, les incidences fiscales exposées ci-après seraient sensiblement différentes à certains égards. Les conseillers juridiques n'expriment aucun avis quant à la question de savoir si le FPI avait ou aura la qualité de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » à un moment donné pour l'application de la Loi de l'impôt.

Imposition du FPI

Réorganisation préalable à l'acquisition et désignation fiscale

Il est généralement prévu dans la Convention relative à l'arrangement que, avant la Date de prise d'effet, l'Acquéreur proposera a) une ou plusieurs mesures facilitant le transfert direct ou indirect d'Immeubles, et notamment le transfert direct ou indirect d'Immeubles à des sociétés en commandite distinctes et la dissolution des Filiales ou b) toute autre mesure préalable à la clôture que peut proposer l'Acquéreur, agissant raisonnablement (la « **Réorganisation préalable à l'acquisition** »). Le FPI réalisera un gain en capital à l'égard de chaque bien ainsi transféré qui est une immobilisation pour le FPI ou pour une filiale qui est une société de personnes d'un montant correspondant à l'excédent (ou au déficit), le cas échéant, du produit de disposition du bien, déduction faite des frais raisonnables de disposition, sur le prix de base rajusté du bien pour le FPI ou pour la filiale qui est une société de personnes immédiatement avant la disposition du bien.

De plus, le FPI pourrait réaliser un revenu ordinaire découlant de la récupération de la déduction pour amortissement déclarée à l'égard de certains immeubles et d'autres biens amortissables faisant l'objet d'une disposition dans le cadre de la Réorganisation préalable à l'acquisition (le « **Revenu de récupération** »). En règle générale, le montant du Revenu de récupération correspondra à l'excédent, s'il y a lieu, de la moins élevée des valeurs suivantes, à savoir a) le produit de disposition raisonnablement attribué aux biens en question ou b) le « coût en capital » des biens pour l'application de la Loi de l'impôt, sur la « fraction non amortie du coût en capital » pour l'application de la Loi de l'impôt de la catégorie prescrite des biens ayant fait l'objet de la disposition. Le FPI pourrait aussi réaliser une perte finale à la disposition de biens amortissables dans le cadre de la Réorganisation préalable à l'acquisition si le FPI ou une filiale qui est une société de personnes dispose de tous ses biens d'une catégorie prescrite et si le produit de disposition obtenu en contrepartie est inférieur à la « fraction non amortie du coût en capital » de la catégorie en question.

La Convention relative à l'arrangement prévoit également que le FPI fera, à la demande de l'Acquéreur, la désignation prévue à l'alinéa 111(4)e) de la Loi de l'impôt (la « **Désignation** ») à l'égard de l'Année tampon (au sens attribué à ce terme ci-après) afin d'accroître la valeur fiscale de certains Actifs du FPI (autres que les Actifs du portefeuille). Cette Désignation donnera lieu aux gains en capital et au Revenu de récupération indiqués ci-dessus dans le cadre de la Réorganisation préalable à l'acquisition.

Opérations imposables aux termes du Plan d'arrangement

La vente des Actifs du portefeuille aux Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement aux termes du Plan d'arrangement pourrait donner lieu à des gains en capital (ou à des pertes en capital) pour le FPI pour l'Année tampon (au sens attribué à ce terme ci-après) de celui-ci. Plus particulièrement, le FPI devra tenir compte, dans le calcul de son revenu, de tout gain en capital réalisé (ou de toute perte en capital subie) à l'égard d'une immobilisation transférée ou dont il est disposé dans le cadre du transfert des Actifs du portefeuille, dont le montant correspondra à l'excédent (ou au déficit), le cas échéant, du produit de disposition du bien, déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou inférieur), le cas échéant, au prix de base rajusté du bien immédiatement avant sa disposition. De plus, le FPI pourrait réaliser un Revenu de récupération (et des pertes finales) à l'égard de la vente des Actifs du portefeuille aux Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement.

Calcul du revenu et des gains en capital imposables du FPI

Le Plan d'arrangement soumettra le FPI à un « fait lié à la restriction de pertes » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt (un « **FLRP** ») et le FPI sera assujéti aux règles en matière de restriction de pertes figurant dans la Loi de l'impôt, y compris la réalisation réputée de toute perte en capital non réalisée et la déduction réputée de tout amortissement fiscal des Actifs du FPI (autres que les Actifs du portefeuille) dont la fraction non amortie du coût en capital excède la juste valeur marchande (collectivement, les « **Pertes réputées** »).

De plus, l'année d'imposition du FPI commençant le 1^{er} janvier 2022 sera réputée se terminer immédiatement avant le FLRP (l'« **Année tampon** ») et une nouvelle année d'imposition sera réputée commencer à la survenance du FLRP (l'« **Année du rachat** »). À ces fins et conformément à la Convention relative à l'arrangement, le FPI fera un choix pour que les dispositions du paragraphe 251.2(6) ne s'appliquent pas au FLRP, ce choix étant tenu pour acquis pour les besoins du présent sommaire.

En règle générale, le FPI sera assujéti à l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt à l'égard de tout revenu imposable qu'il réalisera au cours de l'Année tampon, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduira pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, aux Porteurs de parts au cours de l'année. Une somme sera considérée comme payable à un Porteur de parts au cours d'une année d'imposition donnée si, au cours de l'année, le Porteur de parts a le droit d'exiger le paiement de cette somme. Le revenu imposable du FPI pour l'Année tampon inclura le Revenu de récupération et les gains en capital imposables, s'il y a lieu, réalisés par le FPI en conséquence de la Réorganisation préalable à l'acquisition, de la Désignation et des Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement, et sera diminué de toute perte en capital et de toute perte finale découlant des Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement et des Pertes réputées.

Si, selon les meilleures estimations de bonne foi, il établit que son revenu imposable pour l'Année tampon excède la Distribution tampon après l'application des reports prospectifs de pertes autres qu'en capital et des autres déductions ou attributs dont il peut se prévaloir, y compris les Pertes réputées, le FPI versera aux Porteurs de parts dans l'Année tampon une Distribution spéciale de Parts additionnelles dont le montant sera suffisant pour qu'il n'ait pas d'impôt de la partie I à payer pour l'Année tampon. Le FPI et l'Acquéreur prévoient que le revenu ordinaire net représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie sera attribué aux Porteurs de parts dans l'Année tampon en raison de l'effet combiné de la Réorganisation préalable à l'acquisition, de la Désignation, des Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement et des Pertes réputées, dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022.

Imposition des Porteurs résidents du Canada

Le sommaire suivant s'applique généralement à un Porteur qui, à tout moment pertinent aux fins de la Loi de l'impôt et aux termes de toute convention ou de tout traité fiscal applicable, est ou est réputé être résident du Canada (un « **Porteur résident** »).

Distributions du FPI

Le traitement fiscal de la Distribution spéciale, de la Distribution tampon et de toute autre distribution faites aux Porteurs résidents (y compris les Porteur résidents qui sont des Porteurs de parts dissidents) avant la Date de prise d'effet sera déterminé de la manière décrite ci-après. Étant donné que l'Année tampon du FPI sera réputée prendre fin immédiatement avant le Fait lié à la restriction de pertes, les Porteurs résidents dont l'année d'imposition prend fin après ce moment-là mais avant le 31 décembre de l'année civile au cours de laquelle ce jour tombe pourraient être tenus de déclarer le revenu provenant du FPI plus tôt qu'ils auraient dû le faire si l'Arrangement n'avait pas eu lieu.

Le Porteur résident sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du bénéfice net du FPI (y compris le Revenu de récupération, le cas échéant, et tous les gains en capital imposable nets réalisés) qui lui est versée, y compris la Distribution spéciale. Le FPI et l'Acquéreur ont informé les conseillers juridiques qu'il est actuellement prévu que la Distribution spéciale inclura une distribution de revenu ordinaire représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie, dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022.

Si le FPI fait les désignations appropriées, la tranche des gains en capital imposables nets reçus, ou réputés avoir été reçus, par le Porteur résident conservera effectivement sa nature de gain en capital imposable pour ce Porteur résident aux fins de l'application de la Loi de l'impôt. Le présent sommaire suppose que le FPI fera ces désignations comme le prévoit la Convention relative à l'Arrangement.

Le Porteur résident n'aura pas à inclure dans le calcul de son revenu de l'année la tranche non imposable des gains en capital nets du FPI qui est désignée comme lui ayant été payée dans la Distribution spéciale. Le Porteur résident ne sera généralement pas tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée toute autre somme en sus du bénéfice net du FPI qui lui est payée ou payable sur ses Parts pour l'année, mais il sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts du FPI la tranche de toute somme qui lui est payée et qui n'a pas été incluse dans son revenu. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une Part serait autrement inférieur à zéro, le Porteur résident sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif et le prix de base rajusté des Parts pour le Porteur résident sera majoré du montant de ce gain en capital réputé.

Les Porteurs résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences de la réception de la Distribution spéciale aux termes du Plan d'arrangement, selon leur situation particulière, notamment pour savoir s'il y a lieu de vendre leurs Parts par l'intermédiaire de la TSX avec une date de règlement antérieure à la Date de prise d'effet.

Rachat de Parts

Toutes les Parts, autres que les Parts de roulement et celles détenues par les Porteurs dissidents et l'Acquéreur, seront rachetées en échange d'un prix de rachat en espèces par Part correspondant à la Contrepartie. La disposition d'une Part dans le cadre d'un tel rachat donnera généralement lieu à un gain en capital (ou une perte en capital) pour le Porteur résident correspondant à l'excédent (ou au déficit), le cas échéant, du produit de disposition de la Part du FPI, déduction faite de frais de disposition raisonnables, sur le prix de base rajusté de par Part pour le Porteur résident immédiatement avant ce rachat (ce prix de base rajusté prenant en compte les réductions résultant des distributions faites avant le rachat).

Il est entendu que le produit de disposition du Porteur résident n'inclura aucune somme versée par le FPI dans le cadre de la Distribution spéciale, comme il est indiqué ci-dessus à la rubrique « *Distributions du FPI* ». Les règles générales régissant l'imposition des gains et des pertes en capital énoncées ci-après sous la rubrique « *Imposition des gains en capital et des pertes en capital* » s'appliqueront à tout gain en capital (ou toute perte en capital) réalisé (ou subie) par le Porteur résident.

Porteurs de parts dissidents

Le Porteur résident qui est un Porteur de parts dissident et qui a le droit de recevoir la juste valeur de ses Parts sera considéré comme ayant disposé de ses Parts en faveur du FPI en échange du droit de recevoir la juste valeur de ces Parts, comme le prévoit le Plan d'arrangement. Une telle disposition donnera lieu à un gain en capital (ou une perte en capital) pour ce Porteur résident correspondant à l'excédent (ou au déficit), le cas échéant, du produit de disposition des Parts, déduction faite de frais de disposition raisonnables, sur le prix de base rajusté total des Parts pour le Porteur résident immédiatement avant cette disposition.

Le Porteur résident qui est un Porteur de parts dissident et qui, pour quelque motif que ce soit, n'a pas le droit de recevoir la juste valeur de ses Parts sera traité, à l'égard de celles-ci, comme ayant participé à l'Arrangement sans avoir exercé son droit à la dissidence. Les incidences fiscales canadiennes découlant de l'Arrangement pour ce Porteur de parts dissident sont exposées en général ci-dessus aux rubriques « *Distributions du FPI* » et « *Rachat de parts* ».

Le traitement des gains en capital et des pertes en capital est exposé en général ci-après à la rubrique « *Imposition des gains en capital et des pertes en capital* ».

Tout intérêt accordé par un tribunal à un Porteur résident qui est un Porteur de parts dissident doit être inclus dans son revenu de l'année d'imposition au cours de laquelle il a reçu, ou doit recevoir cet intérêt, selon la méthode qu'il suit habituellement pour calculer son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

Le Porteur résident doit inclure dans son revenu, à titre de gain en capital imposable, le montant de tout gain en capital imposable net que le FPI lui attribue à l'égard de la Distribution spéciale et la moitié de tout gain en capital qu'il réalise au rachat d'une Part. La moitié d'une perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un Porteur résident au rachat d'une Part aux termes du Plan d'arrangement ne pourra, en règle générale, être portée en déduction que des gains en capital imposables réalisés ou considérés comme ayant été réalisés par le Porteur résident dans l'année de disposition, et tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables peut être reporté et déduit des gains en capital imposables nets réalisés au cours des trois années d'imposition antérieures ou de toute année d'imposition ultérieure, sous réserve des règles détaillées contenues dans la Loi de l'impôt.

Impôt remboursable

Le Porteur résident qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable sur ses « revenus de placement totaux » pour l'année, qui incluront généralement un montant à l'égard des gains en capital imposables qu'il a réalisés ainsi que les gains en capital imposable nets que le FPI lui a attribués.

Impôt minimum de remplacement

Le Porteur résident qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) peut être redevable d'un impôt minimum de remplacement résultant de tout bénéfice net du FPI qui lui est payé ou payable ou réputé payé ou payable et qui est désigné comme gain en capital imposable net à l'égard de ce Porteur résident et de tout gain en capital qu'il a réalisé à la disposition de Parts lors de leur rachat.

Imposition des Porteurs non-résidents du Canada

Le sommaire suivant s'applique généralement à un Porteur (i) qui, à tout moment pertinent, aux fins de la Loi de l'impôt et de toute convention ou de tout traité fiscal applicable, n'est ni résident ni réputé résident du Canada et ni ne l'a été ni n'est réputé l'avoir été, (ii) et n'utilise ni ne détient, et n'est pas réputé utiliser ou détenir, des Parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et (iii) dont les Parts ne constituent pas des « biens canadiens imposables » (au sens de la Loi de l'impôt) (un « **Porteur non-résident** »). En règle générale, pourvu que le FPI ait en tout temps la qualité de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt, les Parts ne constitueront pas des biens canadiens imposables du Porteur au moment de leur disposition, sauf si, à tout moment pendant la période de 60 mois qui prend fin au moment de la disposition, une ou plusieurs des personnes suivantes, à savoir (i) le Porteur non-résident, (ii) des personnes avec lesquelles le Porteur non-résident a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt, et (iii) des sociétés de personnes dans lesquelles le Porteur non-résident ou une personne décrite au point (ii) détiennent une participation, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes, étaient propriétaires de 25 % ou plus des Parts émises.

Des règles spéciales, dont il n'est pas question dans le présent sommaire, pourraient s'appliquer à un Porteur non-résident qui est un assureur exploitant une entreprise au Canada et ailleurs. Ces personnes devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Actionnaires dissidents

Le Porteur non-résident qui est un Porteur de parts dissident et qui a le droit de recevoir la juste valeur de ses Parts sera considéré comme ayant disposé de ses Parts en faveur du FPI en échange du droit de recevoir la juste valeur de ces Parts, comme le prévoit le Plan d'arrangement. Une Part constituera un « placement collectif en biens canadiens » pour un Porteur non-résident. Les incidences pour un Porteur non-résident découlant de la disposition d'une Part qui constitue un placement collectif en biens canadiens sont décrites ci-après à la rubrique « *Rachat de Parts* ».

Distributions du FPI

Le Porteur non-résident sera assujéti à une retenue d'impôt canadien au taux de 25 % (à moins que ce taux ne soit réduit en vertu des dispositions d'une convention ou d'un traité fiscal applicable) sur les distributions de revenu ordinaire que le FPI lui verse ou porte à son crédit, y compris sur la Distribution spéciale. Si le Porteur non-résident est résident des États-Unis, est propriétaire véritable de la distribution et a le droit de se prévaloir des avantages prévus dans la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, le taux de la retenue d'impôt sera généralement ramené à 15 %. Le FPI et l'Acquéreur ont informé les conseillers juridiques qu'il est actuellement prévu que la Distribution spéciale inclura une distribution de revenu ordinaire représentant au plus 2,1 % de la Contrepartie, dans la mesure où la clôture de l'Arrangement se produit au premier trimestre de 2022. Conformément à la Convention relative à l'arrangement, le FPI désignera de manière appropriée, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la tranche du bénéfice imposable distribuée aux Porteurs non-résidents dans le cadre de la Distribution spéciale qui est considérée comme en étant composée de gains en capital imposables nets du FPI pour l'Année tampon. Le moins élevé des montants suivants, à savoir a) le double du montant ainsi désigné à l'égard de ce Porteur non-résident ou b) la quote-part du Solde des gains en capital

exonérés (au sens de la Loi de l'impôt) du FPI revenant à ce Porteur non-résident (la « **Distribution des gains en capital exonérés** ») pour l'Année tampon, sera assujetti à la retenue d'impôt canadien au taux de 25 %, si plus de 5 % des montants ainsi désignés par le FPI pour l'année d'imposition prenant fin immédiatement avant le FLRP sont désignés à l'égard de personnes ou de sociétés de personnes non-résidentes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » (au sens de la Loi de l'impôt). Le Solde des gains en capital exonérés d'un fonds inclut tous les gains en capital (moins toutes les pertes en capital) réalisés par le FPI à la disposition de biens canadiens imposables, y compris les biens meubles ou immeubles situés au Canada, moins les montants réputés constituer des Distributions des gains en capital exonérés dans les années d'imposition précédentes.

Le taux de 25 % de la retenue d'impôt aux termes de la partie XIII de la Loi de l'impôt peut être réduit en vertu des dispositions d'une convention fiscale applicable. Par exemple, en vertu de la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, ce taux est généralement ramené à 15 %. Les Porteurs non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité, notamment pour savoir si une convention fiscale s'applique dans leur situation particulière.

En outre, le Porteur non-résident sera généralement assujetti à la retenue d'impôt canadien aux termes de la partie XIII.2 de la Loi de l'impôt à un taux de 15 % (la « **retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement** ») sur toute distribution à l'égard d'une part d'un « fonds commun de placement » qui est un « placement collectif en biens canadiens » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) et qui n'est pas par ailleurs assujetti à l'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt ou à la retenue d'impôt aux termes de la partie XIII de la Loi de l'impôt. Une Part constituera un « placement collectif en biens canadiens » pour un Porteur non-résident. Par conséquent, le Porteur non-résident sera assujetti à la retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement sur la tranche de la Distribution spéciale qui excède la somme de la quote-part de la Distribution des gains en capital exonérés revenant au Porteur non-résident et du Revenu de récupération inclus dans cette distribution.

En fait, le montant total de la Distribution spéciale sera généralement assujetti à la retenue d'impôt canadien applicable aux non-résidents. Toutefois, le Porteur non-résident pourrait obtenir un remboursement à l'égard de la retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement dans la mesure où il a des « pertes collectives en biens canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt) pour l'année d'imposition en cours ou les trois années subséquentes, ce qui inclurait généralement toutes les pertes subies par le Porteur non-résident à la disposition de ses Parts dans le cadre de leur rachat. Un Porteur non-résident doit produire une déclaration de revenus fédérale canadienne en bonne et due forme dans le délai prescrit afin d'obtenir un tel remboursement.

Rachat de Parts

Toutes les Parts, autres que les Parts de roulement et celles détenues par les Porteurs de parts dissidents et l'Acquéreur, seront rachetées en échange d'un prix de rachat en espèces par Part correspondant à la Contrepartie. Le Porteur non-résident sera généralement assujetti à la retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement sur le produit de ce rachat. Comme il est indiqué ci-dessus à la rubrique « *Distributions du FPI* », le Porteur non-résident pourrait obtenir un remboursement à l'égard de la retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement dans la mesure où il a des pertes collectives en biens canadiens, ce qui inclurait généralement toutes les pertes subies par le Porteur non-résident à la disposition de ses Parts dans le cadre de leur rachat.

Les Porteurs non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales découlant de la réception de la Distribution spéciale ou de la disposition de Parts dans le cadre de leur rachat ou en conséquence de l'exercice du Droit à la dissidence.

Les Porteurs non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité et en placement, notamment pour savoir s'il y a lieu de vendre leurs Parts par l'intermédiaire de la TSX avec une date de règlement antérieure à la Date de prise d'effet.

AUTRES INCIDENCES FISCALES

La présente Circulaire n'aborde aucune autre incidence fiscale de l'Arrangement que les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites sous la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ». Les Porteurs de parts qui sont des résidents d'autres territoires que le Canada ou qui doivent payer de l'impôt dans de tels territoires sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des implications fiscales de l'Arrangement, y compris en ce qui concerne les documents connexes à produire, dans ces territoires. Les Porteurs de parts sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales provinciales, étatiques, territoriales, locales, étrangères ou autres de l'Arrangement.

INTÉRÊT DE PERSONNES INFORMÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf indication contraire dans la présente Circulaire, à la connaissance des fiduciaires ou des membres de la haute direction du FPI, à la date de la présente Circulaire, aucune personne qui est, directement ou indirectement, propriétaire véritable de Parts représentant au moins 10 % des droits de vote rattachés à toutes les Parts du FPI, ou qui exerce une emprise, directement ou indirectement, sur un tel pourcentage de Parts, et aucune personne qui a des liens avec une des personnes susmentionnées, ni aucun membre du groupe de l'une des personnes susmentionnées, n'a un intérêt important, direct ou indirect, dans une opération conclue ou projetée au 24 octobre 2021, qui a eu ou aurait une incidence importante sur le FPI ou l'une de ses Filiales.

AUDITEUR

L'auditeur indépendant du FPI est le cabinet PricewaterhouseCoopers, comptables professionnels agréés, de la ville de Québec, au Québec.

AUTRES RENSEIGNEMENTS ET QUESTIONS

Il n'existe aucun renseignement ni aucune question non communiqué dans la présente Circulaire, mais connu du FPI, dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait une incidence sur la décision des Porteurs de parts de voter pour ou contre la Résolution relative à l'arrangement.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique concernant l'Arrangement seront examinées, pour le compte du FPI, par Davies et, pour le compte du Comité spécial, par Fasken, pour ce qui est des questions de droit canadien.

Certaines questions d'ordre juridique concernant l'Arrangement seront examinées, pour le compte de l'Acquéreur, par Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour ce qui est des questions de droit canadien.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires concernant le FPI sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com, et sur le site Web du FPI, au www.cominar.com. Les renseignements qui figurent sur le site Web du FPI ne sont pas intégrés par renvoi dans la présente Circulaire. L'information financière est présentée dans les états financiers consolidés du FPI et dans le rapport de gestion du dernier exercice clos du FPI.

De plus, toute personne peut obtenir (sans frais dans le cas d'un Porteur de parts) des exemplaires de la notice annuelle, des états financiers, y compris les derniers états financiers intermédiaires disponibles, le cas échéant, du rapport de gestion et de la présente Circulaire, tous déposés sur SEDAR, en envoyant une demande par la poste à M^{me} Brigitte Dufour, Fonds de placement immobilier Cominar, 3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, bureau 1600, Montréal (Québec) Canada H3Z 3B8, en téléphonant au 514-737-3344, poste 3325 ou en envoyant un courriel à l'adresse brigitte.dufour@cominar.com. Le FPI peut exiger le paiement de frais raisonnables si la demande est faite par une personne qui n'est pas un Porteur de parts.

APPROBATION DES FIDUCIAIRES

Le Conseil des fiduciaires a approuvé le contenu de la présente Circulaire et son envoi aux Porteurs de parts.

FAIT le 19 novembre 2021.

**PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES
DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

(signé) « René Tremblay »

Président du Conseil des fiduciaires

CONSETEMENT DE FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Le 19 novembre 2021

Destinataire : Le Conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »)

Nous nous reportons à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **Circulaire** ») du FPI portant la date des présentes établie en vue de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts du FPI convoquée aux fins de l'approbation d'un arrangement aux termes de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* faisant intervenir le FPI, IRIS Acquisition II LP et 13217396 Canada Inc. Nous consentons à ce que notre avis quant au caractère équitable daté du 24 octobre 2021 soit inclus dans la Circulaire et à ce que le nom de notre société et notre avis quant au caractère équitable y soient mentionnés. Notre avis quant au caractère équitable est donné en date du 24 octobre 2021 et demeure assujéti aux hypothèses, aux réserves et aux limites qui y sont énoncées. Notre avis s'adresse uniquement au Conseil des fiduciaires du FPI et nul autre n'est autorisé à s'appuyer sur celui-ci.

(signé) « *Financière Banque Nationale Inc.* »

CONSETEMENT DE BMO NESBITT BURNS INC.

Le 19 novembre 2021

Destinataire : Le Conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »)

Nous nous reportons à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **Circulaire** ») du FPI portant la date des présentes établie en vue de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts du FPI convoquée aux fins de l'approbation d'un arrangement aux termes de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* faisant intervenir le FPI, IRIS Acquisition II LP et 13217396 Canada Inc. Nous consentons à ce que notre avis quant au caractère équitable daté du 24 octobre 2021 soit inclus dans la Circulaire et à ce que le nom de notre société et notre avis quant au caractère équitable y soient mentionnés. Notre avis quant au caractère équitable est donné en date du 24 octobre 2021 et demeure assujéti aux hypothèses, aux réserves et aux limites qui y sont énoncées. Notre avis s'adresse uniquement au Conseil des fiduciaires du FPI et nul autre n'est autorisé à s'appuyer sur celui-ci.

(signé) « *BMO Nesbitt Burns Inc.* »

CONSETEMENT DE VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Le 19 novembre 2021

Destinataire : Le Conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »)

Nous nous reportons à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **Circulaire** ») du FPI portant la date des présentes établie en vue de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts du FPI convoquée aux fins de l'approbation d'un arrangement aux termes de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* faisant intervenir le FPI, IRIS Acquisition II LP et 13217396 Canada Inc. Nous consentons à ce que notre avis quant au caractère équitable et notre évaluation indépendante datés du 24 octobre 2021 soient inclus dans la Circulaire et à ce que le nom de notre société, notre avis quant au caractère équitable et notre évaluation indépendante y soient mentionnés. Notre avis quant au caractère équitable et notre évaluation indépendante sont donnés en date du 24 octobre 2021 et demeurent assujettis aux hypothèses, aux réserves et aux limites qui y sont énoncées. Notre avis s'adresse uniquement au Conseil des fiduciaires du FPI et nul autre n'est autorisé à s'appuyer sur celui-ci.

(signé) « *Valeurs mobilières Desjardins inc.* »

ANNEXE A GLOSSAIRE

À moins que le contexte ne s'y prête pas ou sauf indication contraire, les termes suivants qui sont utilisés dans la présente circulaire ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« **Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

« **Acquéreur** » désigne IRIS Acquisition II LP.

« **Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement** » désigne les acquéreurs nommés dans les Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement aux termes d'une Convention d'achat d'actifs et toute autre Personne qui devient un tel acquéreur, y compris Mach et Blackstone, ainsi que les prêteurs, les mandataires ou les arrangeurs de ces Personnes qui s'engagent à fournir le financement en vue de la conclusion des Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou qui concluent des ententes avec ces Personnes à cette fin; et « **Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement** » désigne l'un ou l'autre de ces Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement.

« **Acquisition par Blackstone** » désigne l'opération dans le cadre de laquelle Blackstone fera l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels du FPI.

« **Acquisition par Mach** » désigne l'opération dans le cadre de laquelle Mach fera l'acquisition, par l'entremise du membre de son groupe, Mach Capital, à titre de Caution de ses obligations, de certains immeubles commerciaux et immeubles de bureaux du FPI pour la somme d'environ 1,5 milliard de dollars.

« **Acte de fiducie relatif aux débetures** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 15 juin 2012 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « **Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie** », dans sa version modifiée par un premier acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 14 septembre 2012 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie et complété aux termes d'un second acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 4 décembre 2012 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un troisième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 2 mai 2013 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un quatrième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 25 juillet 2013 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un cinquième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 10 octobre 2013 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un sixième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 9 septembre 2014 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un septième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 22 septembre 2014 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un huitième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 8 décembre 2014 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un neuvième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 1^{er} juin 2015 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un dixième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 20 mai 2016 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie, aux termes d'un onzième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 15 mai 2019 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie et aux termes d'un douzième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 4 mai 2020 entre le FPI et le Fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie.

« **Actifs du FPI** » désigne l'ensemble des actifs, des immeubles, des permis, des droits ou autres privilèges (contractuels ou autres) du FPI et de ses Filiales.

« **Actifs du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, les Actifs du FPI visés par cette Convention d'achat d'actifs et vendus aux termes de celle-ci.

« **Affaires interdites** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Convention de vote et de soutien* ».

« **Agent des transferts** » désigne Société de fiducie Computershare du Canada.

« **Ajustements** » désigne tous les loyers, y compris le loyer minimum ou de base, les loyers supplémentaires, les estimations des sommes récupérables et les autres frais perçus en vertu des Baux pour le mois au cours duquel la Date de prise d'effet survient, les loyers payés d'avance (et les intérêts courus sur ceux-ci, le cas échéant), les dépôts de garantie (et les intérêts courus sur ceux-ci, le cas échéant), les taxes foncières et scolaires, les taxes et frais d'amélioration locale, les taxes d'eau et d'évaluation, les montants payés d'avance ou les montants courants payables en vertu des Contrats, les frais d'exploitation, les services publics, le carburant et d'autres éléments normalement ajustés entre un vendeur et un acquéreur en ce qui concerne la vente d'immeubles similaires à tous les Immeubles concernés dans la province de Québec.

« **Alternatives stratégiques** » désigne les alternatives stratégiques ouvertes au FPI dans le but de rehausser la valeur pour les Porteurs de parts.

« **Année du rachat** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Année tampon** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Approbaton de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada** » a le sens attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Questions réglementaires* ».

« **Approbaton de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence** » désigne le fait qu'une ou plusieurs des situations suivantes se produise à l'égard de l'Acquisition par Blackstone : a) la délivrance d'un CDP; b) l'expiration ou la levée du délai d'attente applicable, y compris le délai de prorogation, prévu par l'article 123 de la Loi sur la concurrence; ou c) la renonciation au préavis de fusion prévu à la partie IX de la Loi sur la concurrence conformément à l'alinéa 113c) de la Loi sur la concurrence et, dans les cas visés aux points b) ou c), la délivrance d'une Lettre de non-intervention par le Commissaire.

« **Approbaton de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence** » désigne le fait qu'une ou plusieurs des situations suivantes se produise à l'égard de l'Acquisition par Mach: a) la délivrance d'un CDP; b) l'expiration ou la levée du délai d'attente applicable, y compris le délai de prorogation, prévu par l'article 123 de la Loi sur la concurrence; ou c) la renonciation au préavis de fusion prévu à la partie IX de la Loi sur la concurrence conformément à l'alinéa 113c) de la Loi sur la concurrence et, dans les cas visés aux points b) ou c), la délivrance d'une Lettre de non-intervention par le Commissaire.

« **Approbaton des Autorités de réglementation** » désigne un consentement, un permis, une dispense, un examen, une ordonnance, une décision ou une approbation d'une Entité gouvernementale, ou une inscription ou un dépôt auprès d'une Entité gouvernementale, ou l'expiration, la dispense ou la levée d'un délai d'attente imposé par la Loi ou par une Entité gouvernementale, requis, dans chaque cas, à l'égard des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement et les Conventions d'achat d'actifs, y compris les Principales approbations des Autorités de réglementation.

« **Approbation en vertu de la Loi sur Investissement Canada** » désigne le fait que le Ministre a délivré un avis écrit selon lequel il est convaincu que les opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement sont vraisemblablement à l'avantage net du Canada ou que, le délai prévu pour la délivrance de cet avis étant écoulé, le Ministre est réputé être convaincu que les opérations sont vraisemblablement à l'avantage net du Canada.

« **Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence** » désigne le fait que l'une ou l'autre des situations suivantes se produise : a) la délivrance d'un CDP; b) l'expiration ou la levée du délai d'attente applicable, y compris le délai de prorogation, prévu par l'article 123 de la Loi sur la concurrence; ou c) la renonciation au préavis de fusion prévu à la partie IX de la Loi sur la concurrence conformément à l'alinéa 113c) de la Loi sur la concurrence et, dans les cas visés aux points b) ou c), la délivrance d'une Lettre de non-intervention par le Commissaire.

« **Approbation réglementaire de l'acquisition par Mach** » désigne l'Approbation de l'acquisition par Mach en vertu de la Loi sur la concurrence.

« **Approbation requise** » désigne le niveau d'approbation requis de la Résolution relative à l'arrangement.

« **Approbatons réglementaires de l'acquisition par Blackstone** » désigne l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur la concurrence et l'Approbation de l'acquisition par Blackstone en vertu de la Loi sur Investissement Canada.

« **ARC** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Arrangement** » désigne l'arrangement prévu par l'article 192 de la LCSA, pris selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans le Plan d'arrangement, sous réserve des modifications ou des changements apportés conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement et du paragraphe 6.1 ou apportés à la demande de la Cour dans l'Ordonnance définitive avec le consentement écrit préalable du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **ArrangementCo** » désigne 13217396 Canada Inc., société constituée sous le régime des Lois du Canada, et ses entités remplaçantes.

« **Artis** » désigne Artis Real Estate Investment Trust.

« **Assemblée** » désigne l'assemblée extraordinaire des Porteurs de parts, y compris son ajournement ou son report conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement, devant être convoquée et tenue conformément à l'Ordonnance provisoire afin d'examiner la Résolution relative à l'arrangement et toute autre question indiquée dans la Circulaire et acceptée par écrit par l'Acquéreur.

« **Attributions de titres de capitaux propres** » désigne les Options, les Parts différées, les Parts incessibles et les Parts attribuées en fonction de la performance.

« **Auteur de la violation** » désigne la partie qui commet une violation aux termes du paragraphe 4.9 de la Convention relative à l'arrangement.

« **Autorisation** » désigne, en ce qui concerne une Personne, une ordonnance, un Permis, une approbation, un consentement, une renonciation, une licence, une inscription ou une autre autorisation d'une Entité gouvernementale ayant compétence sur cette Personne ou sur les activités, les actifs ou les titres de cette Personne.

« **Autorités en valeurs mobilières** » désigne l'*Autorité des marchés financiers* et toute autre commission des valeurs mobilières ou autorité de réglementation des valeurs mobilières concernée d'une province ou d'un territoire du Canada.

« **Autres membres de la haute direction visés** » chacun des membres de la haute direction visés autres que le président et chef de la direction.

« **Avis** » désigne un avis, une directive ou une autre communication aux termes du paragraphe 8.4 de la Convention relative à l'arrangement.

« **Avis de proposition supérieure** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ».

« **Avis d'inscription directe** » désigne un avis du système d'inscription directe ou un document similaire attestant l'inscription électronique de la propriété de Parts.

« **Avis quant au caractère équitable de BMO** » désigne l'avis quant au caractère équitable produit par BMO, dont le libellé est reproduit à l'Annexe E de la présente Circulaire.

« **Avis quant au caractère équitable de FBN** » désigne l'avis quant au caractère équitable produit par FBN, dont le libellé est reproduit à l'Annexe D de la présente Circulaire.

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

« **Baux** » désigne les offres de location contraignantes (à moins qu'elles ne soient remplacées par des baux signés), les ententes de location contraignantes (à moins qu'elles ne soient remplacées par des baux signés), les baux, les renouvellements de baux, les modifications de baux, les cessions de baux et les autres droits ou licences accordés pour la possession ou l'occupation d'un espace dans un Immeuble, et tous les consentements à la cession, les consentements à la sous-location et les avis relatifs à ces documents, ainsi que l'ensemble des sûretés, acomptes, lettres de crédit, garanties et indemnités des obligations des Locataires en vertu de ces documents, dans chaque cas dans leur version renouvelées ou autrement modifiées; et « **Bail** » désigne l'un ou l'autre des Baux.

« **Baux existants** » désigne les Baux existant en date des présentes et demeurant en vigueur à la Date de prise d'effet; et « **Bail existant** » désigne l'un ou l'autre des Baux existants.

« **BEN** » désigne le bénéfice d'exploitation net.

« **Bénéfice imposable** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le Plan d'arrangement.

« **Billet de non-résident au titre de l'impôt** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Billet de remboursement** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, un billet à vue ne portant pas intérêt, libellé en dollars canadiens et dont le capital total correspond au total du Montant de la souscription de parts de roulement accordé par le FPI à ce Porteur de parts de roulement et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Billet de souscription** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, un billet à vue ne portant pas intérêt, libellé en dollars canadiens dont le capital total correspond au Montant de la souscription de parts de roulement consenti par ce Porteur de parts de roulement à l'Acquéreur et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Blackstone** » désigne BP Cognac Canada Owner Limited Partnership.

« **BMO** » désigne BMO Nesbitt Burns Inc.

« **Broadridge** » désigne Brodridge Financial Solutions, Inc.

« **Canderel** » désigne Propriété Immobilière Canderel Inc.

« **Cas de paiement de l'indemnité de rupture** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur* ».

« **Cas de paiement de l'indemnité rupture inversée** » désigne la résiliation de la Convention relative à l'arrangement par le FPI.

« **Cautions** » désigne, collectivement, 8180580 Canada Inc. (membre du groupe de Canderel), FrontFour, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), AX L.P. (membre du groupe d'Artis), les Sociétés en commandite Sandpiper et KREI; et « **Caution** » désigne l'une ou l'autre d'entre elles.

« **CDP** » désigne un certificat de décision préalable délivré par le Commissaire aux termes du paragraphe 102(1) de la Loi sur la concurrence relativement aux opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement.

« **Certificat d'arrangement** » désigne le certificat d'arrangement qui doit être délivré par le Directeur conformément au paragraphe 192(7) de la LCSA à l'égard des Clauses de l'arrangement.

« **Changement de recommandation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Résiliation de la Convention relative à l'arrangement* ».

« **Charge** » désigne une hypothèque, une charge, une garantie, un nantissement, une sûreté, un privilège (légal ou autre), une créance prioritaire, un droit contraire ou une opposition, ou encore un autre intérêt ou une autre charge de quelque nature que ce soit d'un tiers et dans la province de Québec, autre que le démembrement ou les modalités du droit de propriété.

« **Circulaire** » désigne l'avis de convocation à l'Assemblée et la circulaire de sollicitation de procurations par la direction qui l'accompagne, y compris l'ensemble de ses annexes, appendices et pièces jointes, et l'information intégrée par renvoi dans cette circulaire de sollicitation de procurations par la direction, devant être distribuée aux Porteurs de parts relativement à l'Assemblée, dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement.

« **Clauses de l'arrangement** » désigne les clauses de l'arrangement d'ArrangementCo relatives à l'Arrangement qui, aux termes de la LCSA, doivent être transmises au Directeur après le prononcé de l'Ordonnance définitive et inclure le Plan d'arrangement, et dont la forme est jugée satisfaisante par le FPI et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Clôture** » désigne la clôture de l'Arrangement.

« **Coentrepreneur** » désigne une Personne (autre que le FPI ou ses Filiales) qui est propriétaire d'une participation dans un Immeuble ou dans une Coentreprise.

« **Coentreprise** » désigne une Personne qui a) est propriétaire d'un Immeuble et b) est la propriété du FPI ou de l'une de ses Filiales avec un ou plusieurs Coentrepreneurs.

« **Comité des ressources humaines** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Comité spécial** » désigne le comité spécial composé de membres indépendants du Conseil des fiduciaires formé relativement à la proposition d'effectuer les opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement.

« **Commissaire** » désigne le Commissaire de la concurrence nommé en vertu du paragraphe 7(1) de la Loi sur la concurrence ou son délégué.

« **Conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires du FPI tel qu'il est constitué au moment en cause.

« **Conseillers financiers** » désigne, collectivement, Financière Banque Nationale inc. et BMO Nesbitt Burns Inc.

« **Consentements des prêteurs** » désigne les consentements des Prêteurs existants en lien avec la Convention relative à l'arrangement, les Conventions d'achat d'actifs et la Réorganisation préalable à l'acquisition.

« **Consortium** » désigne le consortium formé par les Membres du consortium.

« **Contrat** » désigne une entente, un engagement, un contrat, une franchise, une licence, ou une obligation légalement contraignant (sous forme écrite ou verbale) auquel une Personne ou l'une de ses Filiales est partie ou par lequel elles sont liées ou auquel leurs biens ou actifs respectifs sont assujettis.

« **Contrat de fiducie** » désigne le contrat de fiducie intervenu en date du 31 mars 1998, régi par les Lois de la province de Québec, en vertu duquel le FPI a été établi, dans ses versions modifiées datées des 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010, 16 mai 2012, 16 mai 2018 et 13 mai 2020.

« **Contrat d'emploi du chef de la direction** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Contrats d'emploi des autres membres de la haute direction visés** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Contrats d'emploi des membres de la haute direction visés** » désigne le Contrat d'emploi du chef de la direction et les Contrats d'emploi des Autres membres de la haute direction visés.

« **Contrepartie** » désigne la contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts (autres que les Porteurs de parts de roulement) aux termes du Plan d'arrangement consistant en la somme de 11,75 \$ pour chaque Part, sous réserve de rajustement de la manière et dans les circonstances prévues au paragraphe 2.12 de la Convention relative à l'arrangement.

« **Convention d'achat de Blackstone** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention d'achat de Blackstone* ».

« **Convention d'achat de Mach** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention d'achat de Mach* ».

« **Convention de roulement** » désigne une convention de roulement dûment signée intervenue entre l'Acquéreur et un porteur de Parts prévoyant le traitement des Parts de ce dernier en conformité avec les alinéas 3.1(n), 3.1(t) et 3.1(u) du Plan d'arrangement.

« **Convention de vote et de soutien de Mach Capital** » désigne la convention de vote et de soutien intervenue en date du 24 octobre 2021 entre l'Acquéreur et Mach Capital.

« **Convention relative à l'arrangement** » désigne la convention relative à l'arrangement intervenue en date du 24 octobre 2021 entre le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur.

« **Conventions d'achat d'actifs** » désigne la convention d'achat d'actifs intervenue en date du 24 octobre 2021 entre l'Acquéreur et chacun des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement.

« **Cour** » désigne la Cour supérieure du Québec ou un autre tribunal compétent.

« **COVID-19** » désigne la SARS-CoV-2, ou COVID-19, et ses évolutions, mutations et variants ou les épidémies, pandémies ou éclosions de maladie qui en découlent ou qui lui sont associées.

« **Date butoir** » désigne le 29 avril 2022, ou une date ultérieure dont les parties peuvent convenir par écrit, sous réserve du droit d'une partie de reporter la Date butoir de 90 jours supplémentaires (par tranches de 30 jours) si les Principales approbations des Autorités de réglementation, l'Approbaton réglementaire de l'acquisition par Mach et les Approbations réglementaires de l'acquisition par Blackstone n'ont pas été obtenues et n'ont pas été refusées par une décision sans appel d'une Entité gouvernementale, en donnant aux autres parties un avis écrit en ce sens au plus tard à 17 h au moins 5 jours avant la Date butoir initiale (et toute Date butoir subséquente); il est entendu que, malgré ce qui précède, une partie n'est pas autorisée à reporter la Date butoir si l'incapacité d'obtenir l'une ou l'autre des Principales approbations des Autorités de réglementation, de l'Approbaton réglementaire de l'acquisition par Mach et des Approbations réglementaires de l'acquisition par Blackstone résulte principalement du défaut de cette partie de se conformer à ses engagements aux termes des présentes.

« **Date de prise d'effet** » désigne la date indiquée sur le Certificat d'arrangement qui donne effet à l'Arrangement.

« **Date de référence** » désigne le 10 novembre 2021.

« **Davies** » désigne Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., S.R.L.

« **Débetures non garanties** » désigne les débetures de premier rang non garanties du FPI émises aux termes de l'Acte de fiducie relatif aux débetures.

« **Décision en vertu de la Loi sur Investissement Canada** » désigne le fait qu'une Entité gouvernementale a informé l'Acquéreur qu'elle est d'avis que l'Arrangement constitue une opération sujette à examen en vertu de la partie IV de la Loi sur Investissement Canada.

« **Délai de bonification** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'Arrangement – Engagements* ».

« **Dépositaire** » désigne Services aux investisseurs Computershare inc. ou telle autre Personne que le FPI et l'Acquéreur conviennent de nommer pour agir à titre de dépositaire des Parts dans le cadre de l'Arrangement, chacun agissant raisonnablement.

« **Désignation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Desjardins** » désigne Valeurs mobilières Desjardins inc.

« **Deuxième lettre d'intention de Mach** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Directeur** » désigne le Directeur nommé aux termes de l'article 260 de la LCSA.

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

« **Dirigeants maintenus en poste** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* » et « **Dirigeant maintenu en poste** » désigne l'un ou l'autre d'entre eux.

« **Distribution des gains en capital exonérés** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Distribution spéciale** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'arrangement* ».

« **Distribution tampon** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Renseignements concernant le FPI – Politique de distribution* ».

« **Documents constitutifs** » désigne (i) les statuts de constitution, de fusion, de continuation ou de prorogation, selon le cas, et les règlements administratifs, (ii) les contrats de fiducie; (iii) les conventions de société en commandite; ou (iv) tout autre instrument constitutif applicable, et toutes leurs modifications.

« **Droit à la dissidence** » désigne le droit à la dissidence à l'égard de l'Arrangement exposé dans le Plan d'arrangement.

« **Droit de transfert** » désigne, à l'égard du FPI ou d'une Filiale du FPI, un droit d'achat-vente, une option de vente, une option d'achat, un droit de vente forcée, un droit de suite ou un droit d'entraînement ou un droit de première offre, un droit de premier refus ou un droit assimilable à l'un des droits précités, selon les modalités duquel le FPI ou une Filiale du FPI, d'une part, ou une autre Personne, d'autre part, pourrait être tenu, dans le cadre ou aux termes des opérations envisagées par la Convention relative à l'arrangement, y compris les Conventions d'achat d'actifs, et dans la mesure où ces droits pourraient s'appliquer à des parts de société en commandite dans des coentreprises en société en commandite détenant des actifs devant être transférés aux termes des Conventions d'achat d'actifs, d'acheter ou de vendre les titres de participation applicables de toute Personne, tout Actif du FPI de plus de 2 millions de dollars ou faisant l'objet d'une Convention d'achat d'actifs, ou tout Actif du FPI figurant à l'Annexe 1.1(f) de la Lettre de déclaration.

« **Effet défavorable important** » désigne tout changement, événement, occurrence, fait nouveau, effet ou circonstance qui, individuellement ou collectivement avec de tels autres changements, événements, occurrences, faits nouveaux, effets ou circonstances, est ou serait raisonnablement susceptible d'être important et défavorable à l'entreprise, aux activités, aux résultats d'exploitation, aux actifs, aux biens, à

la structure du capital, à la situation financière ou aux passifs (éventuels ou autres), du FPI et de ses Filiales, pris dans leur ensemble, à l'exclusion de tout changement, événement, occurrence, fait nouveau, effet ou circonstance directement ou indirectement lié ou attribuable à ce qui suit :

- a) un changement, un fait nouveau ou une situation touchant l'ensemble des secteurs ou des branches d'activités dans lesquels le FPI et ses Filiales sont exploitées ou exercent leurs activités;
- b) un changement, un fait nouveau ou une situation touchant la situation politique mondiale, nationale ou régionale (y compris les grèves, les lockouts, l'agitation civile, les émeutes, les manifestations, les insurrections ou les prises de contrôle d'installations dans des situations d'urgence) ou les conditions économiques, commerciales, bancaires ou réglementaires, les taux de change, les taux d'intérêt, les taux d'inflation ou le marché en général, ou les marchés financiers, les marchés boursiers, les marchés du crédit ou les marchés de capitaux au Canada, aux États-Unis, en Europe ou à l'échelle mondiale;
- c) l'adoption, la proposition, la mise en application ou la modification d'une Loi (y compris les Mesures de prévention de la COVID-19) ou l'interprétation, l'application ou la non-application d'une Loi (y compris les Mesures de prévention de la COVID-19) par une Entité gouvernementale, dans chaque cas, après la date des présentes;
- d) une modification des exigences réglementaires applicables en matière de comptabilité, y compris les IFRS;
- e) un ouragan, une inondation, une tornade, un tremblement de terre ou une autre catastrophe naturelle ou d'origine humaine ou de force majeure (au sens du *Code civil du Québec*);
- f) une épidémie, une pandémie ou une éclosion de maladie (y compris la COVID-19) ou une éclosion générale d'une maladie, y compris son aggravation;
- g) le déclenchement ou la continuation de guerres (déclarées ou non), de conflits armés, y compris leur escalade ou aggravation, ou des actes de terrorisme;
- h) un changement dans le cours de titres du FPI ou le volume des opérations sur ceux-ci (étant entendu, toutefois, que les causes sous-jacentes de ce changement peuvent être prises en compte pour déterminer si ce changement constitue un Effet défavorable important);
- i) l'incapacité du FPI d'atteindre toute projection, prévision, indication ou estimation interne ou publiée portant sur les produits des activités ordinaires, les résultats, la marge brute ou les flux de trésorerie de toute période prenant fin à la date de la Convention relative à l'arrangement ou après cette date (étant entendu, toutefois, que les causes sous-jacentes de cette incapacité peuvent être prises en compte pour déterminer si cette incapacité constitue un Effet défavorable important.);
- j) l'annonce de la Convention relative à l'arrangement ou des opérations prévues par les présentes, y compris toute perte réelle ou imminente, ou tout changement défavorable réel ou imminent, concernant la relation du FPI ou de l'une de ses Filiales avec l'un de ses fiduciaires, employés, locataires, Porteurs de parts, distributeurs, fournisseurs, cocontractants, assureurs ou autres partenaires commerciaux actuels ou potentiels;
- k) toute mesure particulière prise par le FPI ou l'une de ses Filiales qui doit expressément être prise aux termes de la Convention relative à l'arrangement, ou l'omission par le FPI ou l'une de ses Filiales de prendre une mesure qui est expressément interdite par la Convention relative à l'arrangement, ou une mesure à laquelle l'Acquéreur consent par écrit, étant

entendu que le présent alinéa k) ne s'applique pas à une déclaration ou à une garantie (ni à l'obligation d'une partie de réaliser l'Arrangement relativement à cette déclaration ou à cette garantie) dans la mesure où cette déclaration ou cette garantie a pour objet de traiter des conséquences résultant de la signature et de la remise de la Convention relative à l'arrangement ou de la réalisation de l'Arrangement et des autres opérations envisagées aux présentes;

toutefois, en ce qui a trait aux alinéas a) à g) inclusivement, l'événement en question ne doit pas avoir une incidence d'une importance disproportionnée sur le FPI et ses Filiales, pris dans leur ensemble, par rapport à d'autres fonds de placement immobilier diversifiés exerçant leurs activités dans les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux ou des immeubles industriels au Canada, et toute somme d'argent mentionnée dans la Convention relative à l'arrangement ne constitue pas une illustration ni une interprétation, et ne doit pas être réputée telle, en vue de déterminer si un Effet défavorable important s'est produit.

« **Emprunts hypothécaires existants** » désigne les conventions de crédit, les lettres d'engagements, les emprunts hypothécaires, les actes de fiducie, les charges et les documents de garantie connexes à l'égard des emprunts énumérés dans l'Annexe 1.1(a) de la Lettre de déclaration.

« **Engagements de financement** » désigne les Lettres d'engagement relatives aux capitaux propres et les Engagements de financement externe.

« **Engagements de financement externe** » désigne les Conventions d'achat d'actifs, les Lettres d'engagement de financement et les Lettres d'engagement relatives aux capitaux propres privilégiés.

« **Entente de confidentialité de Canderel** » désigne l'entente de confidentialité et de statu quo intervenue en date du 17 novembre 2020 entre Canderel et le FPI.

« **Entente de confidentialité de FrontFour** » désigne l'entente de confidentialité et de statu quo intervenue en date du 17 novembre 2020 entre FrontFour Capital Group LLC et le FPI.

« **Entente de confidentialité de Sandpiper** » désigne l'acte d'intervention intervenu en date des présentes entre le FPI, d'une part, et les Sociétés en commandite Sandpiper et Artis, d'autre part.

« **Entente de non-divulgation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Ententes de confidentialité** » désigne, collectivement, l'Entente de confidentialité de Canderel, l'Entente de confidentialité de FrontFour et l'Entente de confidentialité de Sandpiper.

« **Entité gouvernementale** » désigne (i) un gouvernement, une autorité gouvernementale ou publique, une banque centrale, un tribunal judiciaire ou administratif, un organisme arbitral, une commission, un commissaire, un conseil, un bureau, un ministère, une agence ou un organisme, national ou étranger, à l'échelon international, multinational, national, fédéral, provincial, étatique, régional, municipal, local ou autre, (ii) une subdivision, une autorité ou un représentant de l'une ou l'autre des entités précitées, (iii) un organisme quasi gouvernemental ou privé exerçant une autorité de réglementation, d'expropriation ou de taxation pour le compte de l'une ou l'autre des entités précitées ou qui lui a été déléguée par l'une ou l'autre des entités précitées ou (iv) une bourse de valeurs.

« **Évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins** » désigne l'évaluation indépendante et avis quant au caractère équitable de Desjardins dont le libellé est reproduit à l'Annexe F de la présente Circulaire.

« **Fait lié à la restriction de pertes** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Fasken** » désigne Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

« **FBN** » désigne Financière Banque Nationale Inc.

« **Fiduciaire(s) de l'Acquéreur** » désigne les personnes indiquées par l'Acquéreur avant la Clôture.

« **Fiduciaires non participants** » désigne M. Zachary R. George et M. Paul D. Campbell, qui n'étaient pas présents durant les délibérations portant sur l'approbation de la Recommandation du conseil comme le requiert le Contrat de fiducie et conformément à celui-ci, en raison de leurs intérêts respectifs ou de leurs intérêts potentiels dans l'Arrangement.

« **Filiale** » désigne une Personne qui est contrôlée directement ou indirectement par une autre Personne, y compris une Filiale de cette Filiale. Une Personne est considérée comme « contrôlant » une autre Personne si (i) la première Personne a la propriété véritable de titres avec droit de vote de la deuxième Personne lui assurant, si les droits de vote sont exercés, un nombre de voix suffisant pour élire la majorité des administrateurs de la deuxième Personne ou exerce directement ou indirectement une emprise sur de tels titres, à moins que la première Personne ne détienne les titres avec droit de vote qu'en garantie d'une obligation; ou (ii) la deuxième Personne est une société de personnes autre qu'une société en commandite et la première Personne détient plus de 50 % des parts sociales; ou (iii) la deuxième Personne est une société en commandite et la première Personne en est le commandité. Commandité CJD Inc. est une Filiale du FPI et est réputée telle pour les besoins de la Convention relative à l'arrangement et du Plan d'arrangement.

« **Financement** » désigne le Financement par titres de capitaux propres et le Financement externe.

« **Financement externe** » désigne les Achats d'actifs dans le cadre de l'arrangement, le Financement par emprunt et le Financement par capitaux propres privilégiés.

« **Financement par capitaux propres** » désigne les Lettres d'engagement relative aux capitaux propres aux termes desquelles chaque Source de financement par capitaux propres s'est engagée, sous réserve des modalités et conditions énoncées dans ces lettres, à investir dans l'Acquéreur les sommes qui y sont indiquées.

« **Financement par capitaux propres privilégiés** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

« **Financement par emprunt** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

« **FIV** » désigne un formulaire d'instructions de vote.

« **fondé de pouvoir tiers** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Renseignements concernant l'Assemblée – Nomination des fondés de pouvoir* ».

« **FPEA** » désigne les fonds provenant de l'exploitation ajustés.

« **FPI** » désigne le Fonds de placement immobilier Cominar, fiducie créée sous le régime des Lois de la province de Québec.

« **FrontFour** » désigne FrontFour Capital Group LLC.

« **Garantie** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Garantie limitée et garantie indirecte de l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement* ».

« **Groupe Mach** » désigne Groupe Mach Inc.

« **Haute direction** » désigne, à l'égard du FPI, le président et chef de la direction, le vice-président exécutif et chef de la direction financière, la vice-présidente exécutive, Commerce de détail et cheffe du développement, le vice-président exécutif, Bureau et industriel et chef des opérations immobilières, la vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions et la vice-présidente, Affaires juridiques.

« **Heure de prise d'effet** » désigne 0 h 01 à la Date de prise d'effet ou toute autre heure dont les parties conviennent par écrit avant la Date de prise d'effet.

« **Hugessen** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board.

« **Immeubles** » désigne tous les immeubles qui sont la propriété, directe ou indirecte, du FPI et de ses Filiales, y compris avec un Coentrepreneur ou par l'intermédiaire d'une Coentreprise.

« **Indemnité de rupture** » désigne la somme de 55 millions de dollars.

« **Indemnité de rupture inversée** » désigne la somme de 110 millions de dollars.

« **Intermédiaire** » désigne un courtier, un courtier en placement, une banque, une société de fiducie ou un autre intermédiaire.

« **Jour ouvrable** » désigne un jour de l'année autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour où les grandes banques canadiennes sont tenues d'être fermées à Montréal, au Québec, à Toronto, en Ontario, ou à New York, dans l'État de New York.

« **KREI** » désigne Koch Real Estate Investments, LLC.

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

« **Législation ou Loi** », selon le contexte, désigne, à l'égard d'une Personne, une loi (d'origine législative, en common law ou autre), une constitution, un traité, une convention, une ordonnance, un code, une règle, un règlement, un ordre, une injonction, un avis, un jugement, un décret, une décision ou autre exigence similaire applicable, national ou étranger, adopté, promulgué ou appliqué par une Entité gouvernementale, qui lie cette Personne ou ses activités, son entreprise, ses biens ou ses titres, ou qui leur est applicable, et dans la mesure où ils ont force de loi, les politiques, lignes directrices, avis et protocoles de toute Entité gouvernementale, dans leur version modifiée sauf indication contraire expresse.

« **Lettre de déclaration** » désigne la lettre de déclaration datée du 24 octobre 2021, et l'ensemble de ses annexes, pièces jointes et appendices, remise par le FPI à l'Acquéreur, à Mach et à Blackstone avec la Convention relative à l'arrangement.

« **Lettre de mission de Desjardins** » désigne la lettre de mission datée du 27 avril 2021 aux termes de laquelle Desjardins a convenu de produire un avis quant au caractère équitable, du point de vue financier, de l'Arrangement pour les Porteurs de parts, ainsi qu'une évaluation indépendante des Parts.

« **Lettre d'engagement de financement** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

« **Lettre d'engagement relative aux capitaux propres privilégiés** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Sources du financement de l'Arrangement* ».

« **Lettre d'envoi** » désigne la lettre d'envoi devant être mise à la disposition des Porteurs de parts inscrits par le FPI dans le cadre de l'Arrangement, que l'on peut consulter sous le profil du FPI sur SEDAR, au www.sedar.com.

« **Lettre de non-intervention** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Questions réglementaires* ».

« **Lettres d'engagement relatives aux capitaux propres** » désigne les lettres d'engagement intervenues en date du 24 octobre 2021 entre l'Acquéreur et chacune des Sources de financement par capitaux propres, dans leur version modifiée à l'occasion après la date des présentes conformément au paragraphe 4.13 de la Convention relative à l'arrangement.

« **Locataire** » désigne une Personne qui a le droit d'occuper ou d'utiliser une superficie locative dans un Immeuble aux termes d'un Bail existant ou qui y est autorisé par un Bail existant ou par un nouveau Bail conclu après la date de la Convention relative à l'arrangement conformément aux modalités des présentes.

« **Loi de l'impôt** » désigne (i) la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et les règlements pris en application de cette loi, dans sa version modifiée, et (ii) si le contexte l'exige, la *Loi sur les impôts* (Québec) et les règlements pris en application de cette loi, dans sa version modifiée.

« **Loi sur Investissement Canada** » désigne la *Loi sur Investissement Canada* (Canada).

« **Loi sur la concurrence** » désigne la *Loi sur la concurrence* (Canada).

« **Mach** » désigne Groupe Mach Acquisition Inc.

« **Mach Capital** » désigne Mach Capital Inc.

« **Membres de la haute direction visés** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Membres du consortium** » désigne Canderel, FrontFour, Artis, les Sociétés en commandite Sandpiper et KREI.

« **Mesures de prévention de la COVID-19** » désigne les mesures adoptées par une partie ou ses Filiales en vue de se conformer aux instructions de se mettre en quarantaine, de se réfugier, de rester à la maison, de réduire la main-d'œuvre, de respecter la distanciation physique ou un couvre-feu, de fermer les entreprises, de se confiner et de restreindre les déplacements ou toute autre Loi applicable, ou les autres directives, lignes directrices ou recommandations similaires émanant d'une Entité gouvernementale, en réponse à la COVID-19 ou en lien avec celle-ci.

« **Ministre** » désigne le Ministre responsable aux termes de la Loi sur Investissement Canada.

« **Montant de la souscription de parts** » désigne le nombre de Parts correspondant au nombre de Parts en circulation au moment en cause plus une (1) autre Part.

« **Montant de la souscription de parts de roulement** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, une somme correspondant au produit de la multiplication (x) du Prix de roulement par Part par (y) le nombre de Parts de roulement détenues par ce Porteur de parts de roulement

« **Montant du bénéfice** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Montant prévu au sous-paragraphe 8.2e)** » désigne l'Indemnité de rupture inversée que l'Acquéreur est obligé de payer aux termes du sous-paragraphe 8.2e) de la Convention relative à l'arrangement.

« **NewCo** » désigne la nouvelle entité issue du FPI, après la vente d'un ou de plusieurs actifs phares ou l'aliénation par voie de vente, de coentreprise ou de scission de certains portefeuilles d'actifs.

« **Nouveau Porteur de parts souscripteur** » désigne une Personne qui est membre du groupe d'un Porteur de parts de roulement et qui est désigné en tant que Nouveau Porteur de parts souscripteur dans une Convention de roulement à laquelle ce Porteur de parts de roulement est partie.

« **Offres d'achat de titres d'emprunt** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ».

« **Opération de Blackstone** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention d'achat de Blackstone* ».

« **Opération de Mach** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention d'achat de Mach* ».

« **Opération sujette à examen** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Questions réglementaires* ».

« **Opérations visant les titres d'emprunt** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ».

« **Options** » désigne les options d'achat de Parts en cours attribuées aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Ordonnance définitive** » désigne l'ordonnance définitive rendue par la Cour aux termes de l'article 192 de la LCSA approuvant l'Arrangement, dont la forme est jugée acceptable par le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement, et qui est susceptible d'être modifiée par la Cour (avec le consentement du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement) à tout moment avant la Date de prise d'effet ou, si elle est portée en appel, à moins que l'appel ne soit retiré ou rejeté, sous sa forme confirmée ou modifiée en appel (à la condition que

cette modification soit jugée acceptable par le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement).

« **Ordonnance provisoire** » désigne l'ordonnance provisoire rendue par la Cour aux termes de l'article 192 de la LCSA, dans une forme acceptable pour le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement, prévoyant, entre autres choses, la convocation et la tenue de l'Assemblée, dans sa version pouvant être modifiée par la Cour avec le consentement du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Paiement de remboursement de l'Acquéreur** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Indemnité de rupture et Paiement de remboursement de l'Acquéreur* ».

« **Paiement des options** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Paiement des parts attribuées en fonction de la performance** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Paiement des parts différées** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Paiement des parts incessibles** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Sommaire – Étapes de l'Arrangement* ».

« **Part** » désigne une unité de participation dans le FPI.

« **Part de roulement** » désigne une Part visée par une Convention de roulement intervenue entre le porteur de cette Part et l'Acquéreur à la Date de prise d'effet.

« **Participant au portefeuille commercial** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Parts attribuées en fonction de la performance** » désigne les parts attribuées en fonction de la performance du FPI émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts de l'Acquéreur** » désigne les titres de l'Acquéreur devant être émis à un Porteur de parts de roulement comme il est indiqué dans la Convention de roulement du Porteur de parts de roulement.

« **Parts différées** » désigne les parts différées du FPI en circulation émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts incessibles** » désigne les parts incessibles du FPI en circulation émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts visées** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Convention de vote et de soutien* ».

« **Parts visées par la souscription** » désigne les Parts émises à l'Acquéreur aux termes de l'alinéa 3.1t) du Plan d'arrangement.

« **Permis** » désigne l'ensemble des permis, des certifications, des inscriptions, des licences, des franchises, des approbations, des autorisations, des modifications, des dispenses, des ordres et des consentements accordés par une Entité gouvernementale.

« **Personne** » comprend une personne physique, une société de personnes, une association, une personne morale, une fiducie, une organisation, une succession, un fiduciaire, un exécuteur testamentaire, un administrateur de succession, un représentant légal, un gouvernement (y compris une Entité gouvernementale), un syndicat ou autre entité, ayant ou non la capacité juridique.

« **Personne apparentée au porteur de parts de roulement** » désigne, à l'égard d'un Nouveau Porteur de parts souscripteur, le Porteur de parts de roulement qui a désigné ce Nouveau Porteur de parts souscripteur dans sa Convention de roulement.

« **perte en capital déductible** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Pertes présumées** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **PICT** » désigne le Plan incitatif à court terme du FPI.

« **PILT** » désigne le plan incitatif à long terme du FPI.

« **Plan d'arrangement** » désigne le plan d'arrangement, conforme pour l'essentiel au libellé reproduit à l'Annexe C de la présente Circulaire, sous réserve des modifications qui peuvent lui être apportées conformément au paragraphe 8.1 de la Convention relative à l'arrangement ou selon les directives de la Cour énoncées dans l'Ordonnance définitive avec le consentement écrit préalable du FPI et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » désigne le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI daté du 21 mai 1998, dans sa version modifiée, complétée ou reformulée à l'occasion.

« **Porteur** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Porteur de parts direct non-résident** » désigne un Porteur de parts non-résident qui n'est pas propriétaire de ses Parts par l'entremise d'un Intermédiaire.

« **Porteur de parts dissident** » désigne un Porteur de parts inscrit qui a valablement exercé son Droit à la dissidence et qui n'a pas révoqué ou n'est pas réputé avoir révoqué l'exercice de son Droit à la dissidence, mais uniquement à l'égard des Parts pour lesquelles il a valablement exercé ce Droit à la dissidence.

« **Porteur de parts inscrit** » désigne un porteur de Parts inscrit dans les registres tenus par l'Agent des transferts.

« **Porteur de parts non-résident** » désigne un Porteur de parts qui n'est ni une Personne résidant au Canada pour l'application de la Loi de l'impôt ni une « société de personnes canadienne » pour l'application de la Loi de l'impôt, et qui reçoit une Distribution spéciale.

« **Porteur de parts véritable** » désigne un porteur véritable non inscrit de Parts qui sont détenues par un Intermédiaire.

« **Porteur non-résident** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Porteur résident** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Porteurs de parts** » désigne les porteurs inscrits ou véritables des Parts, selon le contexte.

« **Porteurs de parts de roulement** » désigne les porteurs de Parts de roulement, soit Canderel, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), Artis les Sociétés en commandite Sandpiper.

« **Porteurs de titres visés** » désigne les Porteurs de parts, les titulaires d'Options et les porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance.

« **Première lettre d'intention de Mach** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Prêt de l'Acquéreur** » désigne un prêt à vue ne portant pas intérêt consenti par l'Acquéreur à ArrangementCo, libellé en dollars canadiens et dont le capital total correspond au montant total des liquidités dont le FPI a besoin pour effectuer les Paiements d'options, les Paiements de parts différées, les Paiements de parts incessibles et les Paiements de parts attribuées en fonction de la performance payables aux titulaires d'Options et aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance (incluant, dans chaque cas, les retenues applicables), lequel prêt est attesté par un billet à vue ne portant pas intérêt consenti par ArrangementCo en faveur de l'Acquéreur et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Prêteurs existants** » désigne, collectivement, les prêteurs et les créanciers hypothécaires aux termes des Emprunts hypothécaires existants.

« **Principales approbations des Autorités de réglementation** » désigne l'Approbation en vertu de la Loi sur la concurrence et, si la Décision en vertu de la Loi sur Investissement Canada a été rendue, l'Approbation en vertu de la Loi sur Investissement Canada.

« **Prix d'achat du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, le prix d'achat global payable par l'Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement au(x) Vendeur(s) du portefeuille aux termes de cette Convention d'achat d'actifs.

« **Prix de rachat global** » désigne le montant global payable par le FPI aux porteurs de Parts dans le cadre du rachat de Parts aux termes de l'alinéa 3.1u) du Plan d'arrangement.

« **Prix de roulement par Part** » désigne la somme de 11,75 \$.

« **Processus d'examen stratégique** » désigne le processus d'examen stratégique exhaustif entrepris par le Conseil des fiduciaires tel qu'il a été annoncé le 15 septembre 2020.

« **Proposition d'acquisition** » désigne, à l'exception des opérations prévues par la Convention relative à l'arrangement et à l'exception d'une opération ne visant que le FPI et/ou une ou plusieurs de ses Filiales en propriété exclusive, toute offre, proposition, demande de renseignements ou autre demande (écrite ou orale) provenant d'une Personne ou d'un groupe de Personnes autres que l'Acquéreur (ou un ou plusieurs membres de son groupe) relative (i) à la vente directe ou indirecte, à l'aliénation ou au

regroupement d'actifs ou à la formation d'une coentreprise visant des actifs (y compris des titres d'une Filiale du FPI autres que les titres d'une Coentreprise détenus par un Coentrepreneur en conformité avec les modalités et conditions d'un Contrat en vigueur à la date des présentes à l'égard de la Coentreprise) du FPI ou de l'une de ses Filiales (ou à un bail, à une licence ou à un autre arrangement ayant le même effet financier qu'une vente ou une aliénation) représentant 20 % ou plus des actifs consolidés ou contribuant à 20 % ou plus des produits des activités ordinaires consolidés du FPI et de ses Filiales prises dans leur ensemble (dans chaque cas, en fonction des derniers états financiers consolidés du FPI déposés sur SEDAR avant la présentation de cette offre ou de cette proposition); ou (ii) à une souscription ou à une acquisition directe ou indirecte par cette Personne ou ce groupe de Personnes, ou des Personnes agissant de concert avec cette Personne ou ce groupe de Personnes au sens de la Législation en valeurs mobilières, de Parts (y compris de titres dont la conversion, l'exercice ou l'échange permet d'obtenir des Parts) représentant, dans leur ensemble avec les Parts du FPI (y compris les titres dont la conversion, l'exercice ou l'échange permet d'obtenir des Parts) détenues par cette Personne ou ce groupe de Personnes et des Personnes agissant de concert avec cette Personne ou ce groupe de Personnes, 20 % ou plus des Parts ou 20 % ou plus d'une catégorie de titres comportant droit de vote ou de titres de capitaux propres d'une Filiale du FPI (à l'exclusion des titres comportant droit de vote ou des titres de capitaux propres d'une Coentreprise détenus par un Coentrepreneur en conformité avec les modalités et conditions d'un Contrat en vigueur à la date des présentes à l'égard de la Coentreprise et dans l'hypothèse, le cas échéant, de la conversion, de l'exercice ou de l'échange de ces titres dont la conversion, l'exercice ou l'échange permet d'obtenir des Parts ou de tels titres comportant droit de vote ou titres de capitaux propres) ou 20 % ou plus des titres comportant droit de vote ou des titres de capitaux propres de l'entité issue de l'opération ou de la société mère, résultant directement ou indirectement de l'opération, du FPI ou de l'entité issue de l'opération; dans l'un ou l'autre des cas prévus aux points (i) ou (ii), que ce soit au moyen d'une offre publique d'achat, d'une offre publique de rachat, d'une offre d'échange, d'une émission de nouvelles actions, d'un plan d'arrangement, d'une fusion, d'un regroupement, d'une consolidation, d'un échange d'actions, d'un regroupement d'entreprises, d'une réorganisation, d'une restructuration du capital, d'une liquidation, d'une dissolution volontaire ou forcée ou de toute autre opération visant le FPI ou l'une de ses Filiales qui aurait le même effet que de telles opérations, notamment dans le cadre d'une seule opération ou d'une série d'opérations liées.

« **Proposition de Canderel/FrontFour** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Proposition supérieure** » désigne toute Proposition d'acquisition faite par écrit après la date des présentes, de bonne foi et non sollicitée provenant d'une Personne ou d'un groupe de Personnes sans lien de dépendance avec le FPI (au sens de la Loi de l'impôt) qui vise à acquérir non moins de la totalité des Parts en circulation ou la totalité ou la quasi-totalité des actifs du FPI sur une base consolidée, (i) qui ne résulte pas d'un manquement à l'article 5 de la Convention relative à l'arrangement ou n'entraîne pas un tel manquement, (ii) qui peut raisonnablement être menée à terme sans retard indu, compte tenu de tous les aspects financiers, juridiques, réglementaires et autres de cette proposition et de la Personne ou du groupe de Personnes qui fait cette proposition, (iii) qui n'est assujettie à aucune condition de financement et à l'égard de laquelle le Conseil des fiduciaires détermine de bonne foi, après avoir reçu l'avis des conseillers financiers et des conseillers juridiques externes du FPI, que des dispositions adéquates ont été prises afin que les fonds nécessaires soient disponibles pour effectuer le paiement intégral de la totalité des Parts ou des actifs, selon le cas; (iv) qui n'est subordonnée à aucun contrôle diligent ou à aucune condition d'accès; et (v) qui, selon le Conseil des fiduciaires, agissant de bonne foi, après avoir reçu l'avis des conseillers financiers et des conseillers juridiques externes du FPI et pris en compte toutes les modalités et conditions de la Proposition d'acquisition, donnerait lieu, si elle était réalisée conformément à ses modalités (mais sans faire abstraction du risque de non-réalisation), à une opération qui est plus favorable, d'un point de vue financier, pour les Porteurs de parts que l'Arrangement (y compris après toute modification des modalités et conditions de l'Arrangement proposée par l'Acquéreur aux termes de l'alinéa 5.4(b) de la Convention relative à l'arrangement).

« **Propositions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Propriétaire véritable non opposé** » désigne un Porteur de parts véritable qui ne s'oppose pas à ce que l'Intermédiaire communique au FPI des renseignements sur les titres dont il est propriétaire.

« **Propriétaire véritable opposé** » désigne un Porteur de parts véritable qui s'oppose à ce que l'Intermédiaire communique au FPI des renseignements sur les titres dont il est propriétaire.

« **Questions liées au PEAS et Ententes de maintien en poste** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Questions liées au PEAS et Plan de maintien en poste** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Intérêts de certaines Personnes dans l'Arrangement* ».

« **Recommandation du conseil** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Recommandation du Conseil des fiduciaires* ».

« **Régime de droits des porteurs de parts** » désigne la convention relative au régime de droits des porteurs de parts dans sa version modifiée et mise à jour intervenue en date du 27 mars 2020 entre le FPI et Société de fiducie Comptershare du Canada.

« **Règlement 61-101** » désigne le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*.

« **Règlement 62-104** » désigne le *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat*.

« **RemainCo** » désigne l'entité restante du FPI, après la vente d'un ou de plusieurs actifs phares ou l'aliénation par voie de vente, de coentreprise ou de scission de certains portefeuilles d'actifs.

« **Remboursements de titres d'emprunt** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ».

« **Réorganisation préalable à l'acquisition** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Représentant** » désigne, à l'égard d'une Personne donnée, un dirigeant, un fiduciaire, un administrateur, un employé, un représentant (y compris un conseiller financier ou autre conseiller) ou un mandataire de cette Personne ou de l'une de ses Filiales.

« **Résolution relative à l'arrangement** » désigne la résolution spéciale approuvant le Plan d'arrangement, devant être examinée à l'Assemblée, dont le libellé est reproduit à l'Annexe B.

« **Retenue d'impôt relative aux fonds communs de placement** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Revenu de récupération** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Sandpiper** » désigne le Groupe Sandpiper.

« **SEC CJD** » désigne Société en commandite CJD.

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

« **Sociétés en commandite Sandpiper** » désigne collectivement Sandpiper Opportunity Fund 7 LP, Sandpiper Real Estate Fund 2 LP and Sandpiper Real Estate Fund 4 LP.

« **Sollicitations de consentement** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *La Convention relative à l'arrangement – Engagements* ».

« **Sources de financement** » désigne toute Source de financement par emprunt, toute Source de financement par titres de capitaux propres privilégiés et toute Source de financement par titres de capitaux propres ou tout Acquéreur d'actifs dans le cadre de l'arrangement, ainsi que les successeurs, ayants droit, membres du groupe et Représentants de ces Personnes et leurs successeurs, ayants droit, membres du groupe et Représentants.

« **Sources de financement par capitaux propres** » désigne les sources de financement par capitaux propres nommées dans le Financement par capitaux propres aux termes d'une Lettre d'engagement relative aux capitaux propres, et toute autre Personne qui devient une telle source de financement.

« **Sources de financement par capitaux propres privilégiés** » désigne les sources de financement par capitaux propres privilégiés indiquées dans le Financement par capitaux propres privilégiés aux termes de la Lettre d'engagement relative aux capitaux propres privilégiés, et toute autre Personne qui devient une telle source de financement.

« **Sources du financement par emprunt** » désigne les sources de financement par emprunt nommées dans le Financement par emprunt aux termes d'une Lettre d'engagement de financement, et toute autre Personne qui devient une telle source de financement.

« **Sous-acquéreur d'actifs** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

« **Taxes et impôts** » désigne (i) l'ensemble des impôts, des taxes, des droits, des frais, des taxes d'accise, des primes, des cotisations, des contributions, des prélèvements et des autres charges, de quelque nature que ce soit, imposés par une Entité gouvernementale, y compris ceux qui sont prélevés sur le revenu, les recettes brutes, les bénéfices, les gains, les bénéfices exceptionnels, le capital, le capital-actions, la production, les reprises, les transferts, les mutations immobilières, les licences, les dons, l'occupation, le patrimoine, l'environnement, la valeur nette, le passif, les surplus, les ventes, les produits et services, la taxe de vente harmonisée, les ventes provinciales, l'utilisation, la valeur ajoutée, la taxe d'accise, les cotisations spéciales, les droits de timbre, les retenues fiscales, les taxes professionnelles, les droits de franchisage, les biens meubles ou immeubles, les services de santé, les prestations de santé des employés, la paie, l'indemnisation des travailleurs, l'emploi, le chômage, les indemnités de départ, les services sociaux, la sécurité sociale, l'éducation, les services publics, les surtaxes, les droits de douane, les importations ou les exportations, notamment l'ensemble des droits de licence et d'enregistrement, des primes d'assurance-emploi ou d'assurance-maladie et des primes ou cotisations liées aux régimes de retraite du gouvernement, ainsi que ceux qui sont calculés en fonction des éléments susmentionnés ou décrits relativement à ceux-ci; (ii) l'ensemble des intérêts, des

pénalités, des amendes, des majorations ou des autres sommes supplémentaires imposés par une Entité gouvernementale à l'égard des sommes du type de celles qui sont décrites au point (i) ci-dessus ou au présent point (ii); (iii) les obligations relatives au paiement de sommes du type de celles qui sont décrites aux points (i) ou (ii) par suite de l'obligation expresse ou implicite d'indemniser une autre Personne ou du fait d'être cessionnaire ou ayant cause d'une partie.

« **Titres visés** » désigne, collectivement, les Parts, les Options, les Parts différées, les Parts incessibles et les Parts attribuées en fonction de la performance.

« **Transactions devant faire l'objet d'un avis** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Questions réglementaires* ».

« **Transfert** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Convention de vote et de soutien* ».

« **Troisième lettre d'intention de Mach** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la présente Circulaire à la rubrique « *L'Arrangement – Contexte de l'Arrangement* ».

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

« **Vendeurs du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, le FPI ou une Filiale du FPI qui est directement propriétaire d'Actifs du portefeuille.

« **Violation délibérée** » désigne une violation découlant d'une mesure prise ou de l'omission de prendre une mesure par l'Auteur de la violation, sachant que cette mesure ou cette omission entraînerait ou serait, selon toute attente raisonnable, susceptible d'entraîner une violation de la Convention relative à l'arrangement.

ANNEXE B
RÉSOLUTION RELATIVE À L'ARRANGEMENT

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Sont par les présentes autorisés, approuvés et adoptés l'arrangement (dans sa version pouvant être modifiée, l'« **Arrangement** ») aux termes de l'article 192 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **Loi** ») visant le Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** »), tel qu'il est décrit plus en détail dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 19 novembre 2021 (la « **Circulaire** ») accompagnant l'avis de convocation à la présente assemblée, et tel que l'Arrangement peut être modifié ou complété conformément à la convention relative à l'arrangement datée du 24 octobre 2021 intervenue entre le FPI, 13217396 Canada Inc. et IRIS Acquisition II LP (dans sa version pouvant être modifiée ou complétée, la « **Convention relative à l'arrangement** ») et toutes les opérations qui y sont prévues.
2. Est par les présentes autorisé, approuvé et adopté le plan d'arrangement visant le FPI (dans sa version pouvant être modifiée ou complétée, (le « **Plan d'arrangement** ») et comprenant, sans limitation, certaines modifications au contrat de fiducie du FPI, dont le libellé de certaines d'entre elles est reproduit à l'Annexe J, dont le texte intégral est reproduit à l'Annexe C de la Circulaire.
3. Sont par les présentes confirmées, ratifiées, autorisées et approuvées (i) la Convention relative à l'arrangement et les opérations qui y sont prévues, (ii) les mesures prises par les fiduciaires du FPI pour approuver la Convention relative à l'arrangement et (iii) les mesures prises par les fiduciaires et les dirigeants du FPI en vue de la signature et de la remise de la Convention relative à l'arrangement ainsi que de toute modification et de tout complément de celle-ci et en vue de l'exécution par le FPI de ses obligations aux termes de celle-ci, y compris, sans limitation, la réalisation de chacune des étapes énumérées dans le Plan d'arrangement (complétées ou non comme faisant partie du Plan d'arrangement ou autrement).
4. Le FPI est par les présentes autorisé à demander à la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** ») une ordonnance définitive approuvant l'Arrangement en conformité avec les modalités énoncées dans la Convention relative à l'arrangement et le Plan d'arrangement.
5. Même si la présente résolution a été adoptée (et l'Arrangement a été autorisé, approuvé et adopté) par les porteurs de parts du FPI ou même si l'arrangement a été approuvé par la Cour, les fiduciaires du FPI sont par les présentes autorisés et habilités, sans devoir aviser les porteurs de parts du FPI ni obtenir l'approbation de ceux-ci : (i) à modifier la Convention relative à l'arrangement ou le Plan d'arrangement dans la mesure permise par la Convention relative à l'arrangement ou le Plan d'arrangement; et (ii) à ne pas donner suite à l'Arrangement avant l'Heure de prise d'effet (au sens attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement), sous réserve des modalités de la Convention relative à l'arrangement.
6. Chacun des fiduciaires et des dirigeants du FPI reçoit par les présentes l'autorisation, le pouvoir et l'instruction, agissant au nom et pour le compte du FPI, de signer ou de faire signer, sous le sceau du FPI ou autrement, et de remettre ou de faire remettre en vue de leur dépôt auprès du Directeur en vertu de la Loi, les clauses de l'arrangement et les autres documents qui sont nécessaires ou souhaitables pour donner effet à l'Arrangement et au Plan d'arrangement et aux opérations qui y sont prévues conformément à la Convention relative à l'arrangement, la signature de ces clauses de l'arrangement et de ces autres documents et leur remise au Directeur constituant une preuve concluante de sa décision.
7. Chacun des fiduciaires et des dirigeants du FPI reçoit par les présentes l'autorisation, le pouvoir et l'instruction, agissant au nom et pour le compte du FPI, de signer ou de faire signer, sous le sceau du FPI ou autrement, et de remettre ou de faire remettre tous les autres documents et de

prendre ou de faire prendre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou souhaitables pour donner plein effet à l'intention des paragraphes précédents de la présente résolution et aux questions qui y sont autorisées, la signature et la remise de ces documents et la prise de ces autres mesures constituant une preuve concluante de sa décision.

**ANNEXE C
PLAN D'ARRANGEMENT**

Voir ci-joint.

**PLAN D'ARRANGEMENT AUX TERMES DE L'ARTICLE 192
DE LA LOI CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS**

PROPOSÉ PAR

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(LE « FPI »)

ET

13217396 CANADA INC.

(« ARRANGEMENTCO »)

**ARTICLE 1
INTERPRÉTATION**

1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes portant la majuscule initiale qui sont utilisés dans le présent Plan d'arrangement mais qui ne sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans la Convention relative à l'arrangement et les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après (les variantes grammaticales de ces termes ayant un sens correspondant) :

« **Acquéreur** » désigne Iris Acquisition II LP, société en commandite existant sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **Acquéreur d'actifs A** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Acquéreur d'actifs B** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Acquéreurs d'actifs** » désigne les acquéreurs nommés dans une Convention d'achat d'actifs et toute autre Personne qui devient un tel acquéreur.

« **Actifs du FPI** » désigne l'ensemble des actifs, des Immeubles, des permis, des droits ou autres privilèges (contractuels ou autres) du FPI et de ses Filiales.

« **Actifs du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, les Actifs du FPI visés par cette Convention d'achat d'actifs et vendus aux termes de celle-ci.

« **Arrangement** » désigne l'arrangement prévu par l'article 192 de la LCSA, pris selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans le présent Plan d'arrangement, sous réserve des modifications ou des changements apportés conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement et du paragraphe 6.1 ou apportés à la demande de la Cour dans l'Ordonnance définitive avec le consentement écrit préalable du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **ArrangementCo** » désigne 13217396 Canada Inc., société constituée sous le régime des lois du Canada, et ses entités remplaçantes.

« **Assemblée** » désigne l'assemblée extraordinaire des Porteurs de parts, y compris son ajournement ou son report conformément aux modalités de la présente Convention, devant être convoquée et tenue conformément à l'Ordonnance provisoire afin d'examiner la Résolution relative à l'arrangement et toute autre question indiquée dans la Circulaire et acceptée par écrit par l'Acquéreur.

« **Bénéfice imposable** » désigne, pour une année d'imposition donnée, la somme des éléments suivants, à savoir : (a) le bénéfice net (à l'exclusion des gains en capital et des pertes en capital) calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt qui ont trait au calcul du bénéfice afin d'établir le « bénéfice imposable » d'une fiducie, compte non tenu de l'alinéa 82(1)b) et du paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt, moins les pertes autres qu'en capital reportées d'années d'imposition antérieures qui sont

déductibles dans l'année d'imposition en question, et b) le montant des gains en capital de l'année moins le montant des pertes en capital de l'année, dans chaque cas, calculé conformément à la Loi de l'impôt, moins les pertes en capital nettes reportées d'années d'imposition antérieures qui sont déductibles dans l'année d'imposition en question.

« **Billet de non-résident au titre de l'impôt** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1r).

« **Billet de remboursement** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, un billet à vue ne portant pas intérêt, libellé en dollars canadiens et dont le capital total correspond au Montant de la souscription de parts de roulement accordé par le FPI à ce Porteur de parts de roulement et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Billet de souscription** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, un billet à vue ne portant pas intérêt, libellé en dollars canadiens et dont le capital total correspond au Montant de la souscription de parts de roulement consenti par ce Porteur de parts de roulement à l'Acquéreur et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Billet de souscription fiduciaire** » désigne le billet à vue ne portant pas intérêt remis par l'Acquéreur au FPI, libellé en dollars canadiens et dont le capital correspond au total des Montants de la souscription de parts de roulement à l'égard de chaque Porteurs de parts de roulement et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Certificat d'arrangement** » désigne le certificat d'arrangement qui est délivré par le Directeur conformément au paragraphe 192(7) de la LCSA à l'égard des Clauses de l'arrangement.

« **Charge** » désigne une hypothèque, une charge, une garantie, un nantissement, une sûreté, un privilège (légal ou autre), une créance prioritaire, un droit contraire ou une opposition, ou encore un autre intérêt ou une autre charge de quelque nature que ce soit d'un tiers.

« **Circulaire** » désigne l'avis de convocation à l'Assemblée et la circulaire de sollicitation de procurations par la direction qui l'accompagne, y compris l'ensemble de ses annexes, appendices et pièces jointes, et l'information intégrée par renvoi dans cette circulaire de sollicitation de procurations par la direction, devant être distribuée aux Porteurs de parts relativement à l'Assemblée, dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement.

« **Clauses de l'arrangement** » désigne les clauses de l'arrangement d'ArrangementCo relatives à l'Arrangement qui, aux termes de la LCSA, doivent être transmises au Directeur après le prononcé de l'Ordonnance définitive et inclure le Plan d'arrangement, et dont la forme est jugée satisfaisante par le FPI et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Coentrepreneur** » désigne une Personne (autre que le FPI ou ses Filiales) qui est propriétaire d'une participation dans un Immeuble ou dans une Coentreprise.

« **Coentreprise** » désigne une Personne qui (a) est propriétaire d'un Immeuble et (b) est la propriété du FPI ou de l'une de ses Filiales avec un ou plusieurs Coentrepreneurs.

« **Contrat de fiducie** » désigne le contrat de fiducie intervenu en date du 31 mars 1998, régi par les lois de la province de Québec, en vertu duquel le FPI a été établi, dans ses versions modifiées datées des 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010, 16 mai 2012, 16 mai 2018 et 13 mai 2020.

« **Contrepartie** » désigne la somme de 11,75 \$ en espèces pour chaque Part (autres que les Parts de roulement), sous réserve de rajustement de la manière et dans les circonstances prévues au paragraphe 5.4.

« **Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs A** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs B** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Convention de roulement** » désigne une convention de roulement dûment signée intervenue entre l'Acquéreur et un porteur de Parts prévoyant le traitement des Parts de ce dernier en conformité avec les alinéas 3.1p), 3.1v) et 3.1w).

« **Convention relative à l'arrangement** » désigne la Convention relative à l'arrangement intervenue en date du 24 octobre 2021 entre le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur (y compris ses Annexes) dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion conformément à ses modalités.

« **Conventions d'achat d'actifs** » désigne les conventions d'achat d'actifs intervenues à la date de la Convention relative à l'arrangement entre l'Acquéreur et chacun des Acquéreur d'actifs, dans leur version modifiée à l'occasion conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement et à leurs propres modalités.

« **Cour** » désigne la Cour supérieure du Québec.

« **Date de prise d'effet** » désigne la date indiquée sur le Certificat d'arrangement qui donne effet à l'Arrangement.

« **Dépositaire** » désigne Services aux investisseurs Computershare inc. ou telle autre Personne que le FPI et l'Acquéreur conviennent de nommer pour agir à titre de dépositaire des Parts dans le cadre de l'Arrangement, chacun agissant raisonnablement.

« **Directeur** » désigne le Directeur nommé aux termes de l'article 260 de la LCSA.

« **Distribution permise** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Distribution spéciale** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1q).

« **Distribution tampon** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Convention relative à l'arrangement.

« **Documents constitutifs** » désigne (i) les statuts de constitution, de fusion, de continuation ou de prorogation, selon le cas, et les règlements administratifs, (ii) les contrats de fiducie; (iii) les conventions de société en commandite; ou (iv) tout autre instrument constitutif applicable, et toutes leurs modifications.

« **Droit à la dissidence** » a le sens qui est attribué à ce terme au paragraphe 4.1.

« **Droits** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le Régime de droits des porteurs de parts.

« **Encaisse à la clôture** » désigne la totalité de l'Encaisse non affectée détenue par le FPI ou ses filiales, autre que la somme de 15 millions de dollars.

« **Entité gouvernementale** » désigne (i) un gouvernement, une autorité gouvernementale ou publique, une banque centrale, un tribunal judiciaire ou administratif, un organisme arbitral, une commission, un commissaire, un conseil, un bureau, un ministère, une agence ou un organisme, national ou étranger, à l'échelon international, multinational, national, fédéral, provincial, étatique, régional, municipal, local ou autre, (ii) une subdivision, une autorité ou un représentant de l'une ou l'autre des entités précitées, (iii) un organisme quasi gouvernemental ou privé exerçant une autorité de réglementation, d'expropriation ou de taxation pour le compte de l'une ou l'autre des entités précitées ou qui lui a été déléguée par l'une ou l'autre des entités précitées ou (iv) une bourse de valeurs.

« **Fiduciaire(s) de l'Acquéreur** » désigne ●.

« **FPI** » désigne le Fonds de placement immobilier Cominar, fiducie créée sous le régime des Lois de la province de Québec.

« **Heure de prise d'effet** » désigne 0 h 01 à la Date de prise d'effet ou toute autre heure dont les Parties conviennent par écrit avant la Date de prise d'effet.

« **Immeubles** » désigne tous les immeubles qui sont la propriété, directe ou indirecte, du FPI et de ses Filiales, y compris avec un Coentrepreneur ou par l'intermédiaire d'une Coentreprise.

« **Intermédiaire** » désigne un adhérent au système d'inscription en compte administré par Services de dépôt et de compensation inc. avec lequel un Porteur de parts fait affaire relativement aux Parts, notamment une banque, une société de fiducie, un courtier en valeurs, ou encore un fiduciaire ou un administrateur de régimes de revenu différé autogérés.

« **Jour ouvrable** » désigne un jour de l'année autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour où les grandes banques canadiennes sont tenues d'être fermées à Montréal, au Québec, à Toronto, en Ontario, ou à New York, dans l'État de New York.

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

« **Législation** » désigne, à l'égard d'une Personne, une loi (d'origine législative, en common law ou autre), une constitution, un traité, une convention, une ordonnance, un code, une règle, un règlement, un ordre, une injonction, un avis, un jugement, un décret, une décision ou autre exigence similaire applicable, national ou étranger, adopté, promulgué ou appliqué par une Entité gouvernementale, qui lie cette Personne ou ses activités, son entreprise, ses biens ou ses titres, ou qui leur est applicable, et dans la mesure où ils ont force de loi, les politiques, lignes directrices, avis et protocoles de toute Entité gouvernementale, dans leur version modifiée sauf indication contraire expresse.

« **Lettre d'envoi** » désigne la lettre d'envoi expédiée aux Porteurs de parts qui doit être utilisée dans le cadre de l'Arrangement.

« **Loi de l'impôt** » désigne (i) la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et les règlement pris en application de cette loi, dans sa version modifiée, et (ii) si le contexte l'exige, la *Loi sur les impôts* (Québec) et les règlement pris en application de cette loi, dans sa version modifiée.

« **Montant de la souscription de parts** » désigne le nombre de Parts correspondant au nombre de Parts en circulation au moment en cause plus une (1) autre Part.

« **Montant de la souscription de parts de roulement** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts de roulement, une somme correspondant au produit de la multiplication (x) du Prix de roulement par Part par (y) le nombre de Parts de roulement détenues par ce Porteur de parts de roulement.

« **Montant du bénéfice** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1p).

« **Options** » désigne les options d'achat de Parts en cours attribuées aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Ordonnance définitive** » désigne l'ordonnance définitive rendue par la Cour aux termes de l'article 192 de la LCSA approuvant l'Arrangement, dont la forme est jugée acceptable par le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement, et qui est susceptible d'être modifiée par la Cour (avec le consentement du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement) à tout moment avant la Date de prise d'effet ou, si elle est portée en appel, à moins que l'appel ne soit retiré ou rejeté, sous sa forme confirmée ou modifiée en appel (à la condition que cette modification soit jugée acceptable par le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement).

« **Ordonnance provisoire** » désigne l'ordonnance provisoire rendue par la Cour aux termes de l'article 192 de la LCSA, dans une forme acceptable pour le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement, prévoyant, entre autres choses, la convocation et la tenue de l'Assemblée, dans sa version pouvant être modifiée par la Cour avec le consentement du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Paiement des options** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1h).

« **Paiement des parts attribuées en fonction de la performance** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1n).

« **Paiement des parts différées** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1k).

« **Paiement des parts incessibles** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 3.1m).

« **Part** » désigne une unité de participation dans le FPI.

« **Part de roulement** » désigne une Part visée par une Convention de roulement intervenue entre le porteur de cette Part et l'Acquéreur à la Date de prise d'effet.

« **Parties** » désigne le FPI, ArrangementCo et l'Acquéreur, et « **Partie** » désigne l'une ou l'autre d'entre elles.

« **Parts attribuées en fonction de la performance** » désigne les parts attribuées en fonction de la performance du FPI en circulation émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts de l'Acquéreur** » désigne les titres de l'Acquéreur devant être émis à un Porteur de parts de roulement comme il est indiqué dans la Convention de roulement du Porteur de parts de roulement.

« **Parts différées** » désigne les parts différées du FPI en circulation émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts incessibles** » désigne les parts incessibles du FPI en circulation émises aux termes du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

« **Parts visées par la souscription** » désigne les Parts émises à l'Acquéreur aux termes de l'alinéa 3.1t).

« **Personne** » comprend une personne physique, une société de personnes, une association, une personne morale, une fiducie, une organisation, une succession, un fiduciaire, un exécuteur testamentaire, un administrateur de succession, un représentant légal, un gouvernement (y compris une Entité gouvernementale), un syndicat ou autre entité, ayant ou non la capacité juridique.

« **Personne apparentée au porteur de parts de roulement** » désigne, à l'égard d'un Porteur de parts souscripteur, le Porteur de parts de roulement qui a désigné ce Porteur de parts souscripteur dans sa Convention de roulement.

« **Plan d'arrangement** » désigne le présent plan d'arrangement proposé aux termes de l'article 192 de la LCSA, et les modifications qui lui sont apportées conformément à la Convention relative à l'arrangement et au paragraphe 6.1 ou selon les directives de la Cour énoncées dans l'Ordonnance définitive avec le consentement écrit préalable du FPI, d'ArrangementCo et de l'Acquéreur, chacun agissant raisonnablement.

« **Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » désigne le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI daté du 21 mai 1998, dans sa version modifiée, complétée ou reformulée à l'occasion.

« **Porteur de parts de roulement** » désigne un porteur de Parts de roulement.

« **Porteur de parts direct non-résident** » désigne un Porteur de parts non-résident qui n'est pas propriétaire de ses Parts par l'entremise d'un Intermédiaire.

« **Porteur de parts dissident** » désigne un Porteur de parts inscrit qui a valablement exercé son Droit à la dissidence et qui n'a pas révoqué ou n'est pas réputé avoir révoqué l'exercice de son Droit à la dissidence, mais uniquement à l'égard des Parts pour lesquelles il a valablement exercé ce Droit à la dissidence.

« **Porteur de parts non-résident** » désigne un Porteur de parts qui n'est ni une Personne résidant au Canada pour l'application de la Loi de l'impôt ni une « société de personnes canadienne » pour l'application de la Loi de l'impôt, et qui reçoit une Distribution spéciale aux termes de l'alinéa 3.1r).

« **Porteur de parts souscripteur** » désigne une Personne qui est membre du même groupe qu'un Porteur de parts de roulement et qui est désigné en tant que Porteur de parts souscripteur dans une Convention de roulement à laquelle ce Porteur de parts de roulement qui est membre du même groupe est partie.

« **Porteurs de parts** » désigne les porteurs inscrits ou véritables des Parts, selon le contexte.

« **Porteurs de titres visés** » désigne les Porteurs de parts, incluant les Porteurs de parts de roulement, et les porteurs d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance.

« **Prêt de l'Acquéreur** » désigne un prêt à vue ne portant pas intérêt consenti par l'Acquéreur à ArrangementCo, libellé en dollars canadiens et dont le capital total correspond au montant total des liquidités dont le FPI a besoin pour effectuer les Paiements d'options, les Paiements de parts différées, les Paiements de parts incessibles et les Paiements de parts attribuées en fonction de la performance payables aux porteurs d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance (incluant, dans chaque cas, les retenues applicables), lesquels paiements sont attestés par un billet à vue ne portant pas intérêt consenti par ArrangementCo en faveur de l'Acquéreur et qui peut être remboursé par anticipation sans pénalité.

« **Prix d'achat du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, le prix d'achat global payable par l'Acquéreur d'actifs au(x) Vendeur(s) du portefeuille aux termes de cette Convention d'achat d'actifs.

« **Prix de rachat global** » désigne le montant global payable par le FPI aux porteurs de Parts dans le cadre du rachat de Parts aux termes de l'alinéa 3.1u).

« **Prix de roulement par Part** » désigne la somme de 11,75 \$.

« **Régime de droits des porteurs de parts** » désigne la convention relative au régime de droits des porteurs de parts dans sa version modifiée et mise à jour intervenue en date du 27 mars 2020 entre le FPI et Société de fiducie Comptershare du Canada.

« **Résolution relative à l'arrangement** » désigne la résolution spéciale des Porteurs de parts approuvant le présent Plan d'arrangement, devant être examinée à l'Assemblée par les Porteurs de parts conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement.

« **SEC CJD** » désigne Société en commandite CJD.

« **Taxes et impôts** » désigne (i) l'ensemble des impôts, des taxes, des droits, des frais, des taxes d'accise, des primes, des cotisations, des contributions, des prélèvements et des autres charges, de quelque nature que ce soit, imposés par une Entité gouvernementale, y compris ceux qui sont prélevés sur le revenu, les recettes brutes, les bénéfices, les gains, les bénéfices exceptionnels, le capital, le capital-actions, la production, les reprises, les transferts, les mutations immobilières, les licences, les dons, l'occupation, le patrimoine, l'environnement, la valeur nette, le passif, les surplus, les ventes, les

produits et services, la taxe de vente harmonisée, les ventes provinciales, l'utilisation, la valeur ajoutée, la taxe d'accise, les cotisations spéciales, les droits de timbre, les retenues fiscales, les taxes professionnelles, les droits de franchisage, les biens meubles ou immeubles, les services de santé, les prestations de santé des employés, la paie, l'indemnisation des travailleurs, l'emploi, le chômage, les indemnités de départ, les services sociaux, la sécurité sociale, l'éducation, les services publics, les surtaxes, les droits de douane, les importations ou les exportations, notamment l'ensemble des droits de licence et d'enregistrement, des primes d'assurance-emploi ou d'assurance-maladie et des primes ou cotisations liées aux régimes de retraite du gouvernement, ainsi que ceux qui sont calculés en fonction des éléments susmentionnés ou décrits relativement à ceux-ci; (ii) l'ensemble des intérêts, des pénalités, des amendes, des majorations ou des autres sommes supplémentaires imposés par une Entité gouvernementale à l'égard des sommes du type de celles qui sont décrites au point (i) ci-dessus ou au présent point (ii); (iii) les obligations relatives au paiement de sommes du type de celles qui sont décrites aux points (i) ou (ii) par suite de l'obligation expresse ou implicite d'indemniser une autre Personne ou du fait d'être cessionnaire ou ayant cause d'une partie.

« **Titres visés** » désigne, collectivement, les Parts, les Options, les Parts différées, les Parts inaccessibles et les Parts attribuées en fonction de la performance.

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

« **Vendeurs du portefeuille** » désigne, à l'égard d'une Convention d'achat d'actifs, le FPI ou une Filiale du FPI qui est directement propriétaire d'Actifs du portefeuille.

1.2 Règles d'interprétation

Dans le présent Plan d'arrangement, à moins d'indication contraire :

- (1) **Titres, etc.** La division du présent Plan d'arrangement en articles, en paragraphes et en alinéas et l'insertion de titres n'ont pour but que d'en faciliter la consultation et n'ont aucune incidence sur son interprétation.
- (2) **Monnaie.** Tous les montants en dollars et le symbole « \$ » renvoient au dollar canadien, sauf indication contraire.
- (3) **Genre et nombre.** L'utilisation du genre est inclusive de tous les genres. Le singulier s'entend également du pluriel et vice-versa.
- (4) **Sens attribué à certains termes et à certaines expressions.** Les expressions : (i) « y compris » et les termes similaires signifient « y compris, sans limitation »; (ii) « l'ensemble de/des », « au total », « la somme de/des » ou une expression ayant un sens analogue signifient « l'ensemble (ou le total ou la somme), sans double emploi, de/des », et (iii) sauf indication contraire, un renvoi à un « article », à un « paragraphe », à un « alinéa » et à une « annexe » suivi d'un chiffre ou d'une lettre constitue un renvoi à l'article, au paragraphe, à l'alinéa ou à l'annexe précisé du présent Plan d'arrangement.
- (5) **Lois.** Sauf indication contraire, un renvoi à une loi renvoie à cette loi, ainsi qu'aux règles et aux règlements pris en vertu celle-ci, dans leur version modifiée ou adoptée de nouveau à l'occasion.
- (6) **Calcul de délais.** Un délai commence le jour suivant l'événement qui le déclenche et se termine à 16 h 30 le dernier jour du délai si ce dernier jour est un Jour ouvrable, ou à 16 h 30 le Jour ouvrable suivant si le dernier jour du délai n'est pas un Jour ouvrable. Si la date à laquelle une mesure doit ou peut être prise par une Personne aux termes du présent Plan d'arrangement n'est pas un Jour ouvrable, cette mesure doit ou peut être prise le premier jour suivant qui est un Jour ouvrable.

- (7) **Heures indiquées.** Toute heure indiquée dans les présentes ou dans une Lettre d'envoi renvoie à l'heure de Montréal, au Québec.
- (8) **Membres du même groupe et Filiales.** Pour l'application du présent Plan d'arrangement, une Personne est « membre du même groupe » qu'une autre Personne si l'une d'entre elles est une Filiale de l'autre ou si chacune d'entre elles est contrôlée, directement ou indirectement, par la même Personne. Une « Filiale » désigne une Personne qui est contrôlée directement ou indirectement par une autre Personne, y compris une Filiale de cette Filiale. Une Personne est considérée comme « contrôlant » une autre Personne si (i) la première Personne a la propriété véritable de titres avec droit de vote de la deuxième Personne lui assurant, si les droits de vote sont exercés, un nombre de voix suffisant pour élire la majorité des administrateurs de la deuxième Personne ou exerce directement ou indirectement une emprise sur de tels titres, à moins que la première Personne ne détienne les titres avec droit de vote qu'en garantie d'une obligation; ou (ii) la deuxième Personne est une société de personnes autre qu'une société en commandite et la première Personne détient plus de 50 % des parts sociales; ou (iii) la deuxième Personne est une société en commandite et la première Personne en est le commandité. Commandité CJD inc. est une Filiale du FPI et est réputé telle pour les besoins présent Plan d'arrangement.

ARTICLE 2 EFFETS DE L'ARRANGEMENT

2.1 Convention relative à l'arrangement

Le présent Plan d'arrangement est réalisé aux termes et sous réserve des modalités de la Convention relative à l'arrangement.

2.2 Force obligatoire

Au moment du dépôt des Clauses de l'arrangement et de la délivrance du Certificat d'arrangement, le présent Plan d'arrangement et l'Arrangement prendront effet et lieront l'Acquéreur, le FPI, ArrangementCo, les Porteurs de titres visés (y compris les Porteurs de parts dissidents), l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts du FPI, le Dépositaire et toutes les autres Personnes, à compter de l'Heure de prise d'effet, sans que d'autres mesures ou formalités n'aient à être prises par quelque Personne que ce soit. Aucune disposition du présent Plan d'arrangement ne prend effet à l'égard d'une Personne avant l'Heure de prise d'effet, et sans que cela ne modifie les délais énoncés au paragraphe 3.1, toutes les opérations prévues au paragraphe 3.1 sont mutuellement conditionnelles, de sorte qu'aucune opération ne peut être conclue sans que toutes les opérations qui y sont prévues ne soient également conclues.

ARTICLE 3 L'ARRANGEMENT

3.1 Arrangement

Les faits suivants se produiront et seront réputés se produire de manière séquentielle comme il est prévu ci-après, sans autorisation, mesure ou formalité additionnelle, sauf indication contraire. Ils seront réputés accomplis à des intervalles de cinq minutes à compter de l'Heure de prise d'effet :

- a) le Contrat de fiducie et les Documents constitutifs des Filiales du FPI sont modifiés et réputés modifiés dans la mesure nécessaire pour faciliter l'Arrangement et la mise en œuvre des étapes et des opérations qui y sont décrites;
- b) tous les Droits accordés aux termes du Régime de droits des porteurs de parts sont annulés sans paiement en contrepartie, le Régime de droits des porteurs de parts prend fin et cesse par le fait même de produire ses effets et, par la suite, Personne n'aura d'autre responsabilité ou obligation envers les anciens porteurs de Droits aux termes du

Régime de droits des porteurs de parts, et les anciens porteurs de Droits cesseront définitivement d'avoir des Droits aux termes du Régime de droits des porteurs de parts;

- c) chaque Part détenue par un Porteur de parts dissident à l'égard de laquelle un Droit à la dissidence a été valablement exercé sera réputée avoir été transférée sans autre mesure ou formalité au FPI en contrepartie d'une créance contre le FPI équivalant à la somme établie conformément à l'ARTICLE 4, et :
 - (i) ce Porteur de parts dissident cessera d'être le porteur de ces Parts et d'avoir des droits à titre de porteur de ces Parts, sauf le droit de se faire payer la juste valeur de ces Parts par le FPI, comme il est décrit au paragraphe 4.1;
 - (ii) le nom de ce Porteur de parts dissident sera radié des registres des Parts tenus par le FPI ou pour son compte;
 - (iii) le FPI sera réputé être le bénéficiaire du transfert de ces Parts (libres et quittes de toute charge), et ces Parts seront dès lors annulées;
- d) selon les modalités de chaque Convention d'achat d'actifs et conformément à celles-ci, l'Acquéreur d'actifs concerné achètera tous les Actifs du portefeuille visés auprès des Vendeurs du portefeuille concernés pour un prix d'achat total en espèces correspondant au Prix d'achat du portefeuille applicable;
- e) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société de personnes (sauf une société de personnes (autre que SEC CJD) qui n'est pas, directement ou indirectement, détenue en propriété exclusive par le FPI) (A) est réputé avoir été autorisé par ses associés à liquider et à dissoudre cette société de personnes, (B) doit ensuite distribuer sans délai le produit de la vente des Actifs du portefeuille (et tout autre bien qu'il détient alors) à ses associés en contrepartie de la prise en charge, par les bénéficiaires du transfert, de l'ensemble de ses passifs et de ses obligations à titre de distribution de liquidation et de dissolution, et (C) sera dès lors réputé dissous et cessera d'exister;
- f) chaque Vendeur du portefeuille qui est une société par actions ou une fiducie (à l'exception du FPI) distribue et/ou avance le produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables) à ses actionnaires ou bénéficiaires;
- g) une Filiale du FPI qui reçoit une distribution ou une avance dont il est question aux alinéas 3.1e) et 3.1f) distribue ou avance le produit de cette distribution à ses associés, bénéficiaires ou actionnaires, selon le cas (déduction faite des Taxes et impôts applicables), de manière à ce que le FPI reçoive la totalité du produit de la vente des Actifs du portefeuille (déduction faite des Taxes et impôts applicables payables par les Filiales concernées du FPI à l'égard de ce produit);
- h) le FPI verse, à titre de distribution spéciale sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs de parts dissidents) toute Distribution tampon;
- i) l'Acquéreur verse le Prêt de l'Acquéreur, dans la mesure requise par le FPI, à ArrangementCo, qui cédera au FPI ses obligations aux termes du billet attestant le Prêt de l'Acquéreur en échange d'une somme en espèces équivalant au Prêt de l'Acquéreur, que le FPI utilisera pour régler le total des Paiements des options, des Paiements des parts différées, des Paiements des parts incessibles et des Paiements des parts attribuées en fonction de la performance payables aux porteurs d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance (dans chaque cas, incluant les retenues applicables);
- j) les Options en cours immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées inconditionnellement acquises et pouvant être exercées et, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs titulaires ou pour leur compte,

elles sont réputées cédées, transférées et remises au FPI par leurs titulaires en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant au produit de la multiplication de (i) l'excédent de la Contrepartie sur le prix d'exercice par Part de chaque Option par (ii) le nombre de Parts pouvant être obtenues à l'exercice de chaque Option (le « **Paiement des options** »), moins les retenues applicables (étant entendu que si l'écart est nul ou négatif, les titulaires de ces Options n'ont le droit de recevoir aucune somme au titre de ces Options et toutes les obligations à l'égard des Options sont réputées entièrement satisfaites, et que, en outre, si cet écart est inférieur à 0,01 \$, la contrepartie devant être reçue à l'égard d'une Option est de 0,01 \$) et ces Options sont immédiatement annulées;

- k) s'il y a une Distribution tampon à l'Heure de prise d'effet :
- (i) les Parts différées supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 9.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts différées à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (ii) les Parts incessibles supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 8.4 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts incessibles à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
 - (iii) les Parts attribuées en fonction de la performance supplémentaires qui, aux termes du paragraphe 7.8 du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, seraient créditées au compte d'un porteur de Parts attribuées en fonction de la performance à la date de cette Distribution tampon, sont réputées créditées au compte de ce porteur;
- l) les Parts différées en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs porteurs ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs porteurs en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts différées** »), moins les retenues applicables, et ces Parts différées sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- m) les Parts incessibles en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non), indépendamment des modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs porteurs ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs porteurs en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts incessibles** »), moins les retenues applicables, et ces Parts incessibles sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;
- n) les Parts attribuées en fonction de la performance en circulation immédiatement avant l'Heure de prise d'effet (dont les droits sont acquis ou non) sont réputées inconditionnellement acquises selon le Facteur d'ajustement des Parts attribuées en fonction de la performance (au sens attribué à ce terme dans le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres), calculé conformément aux modalités du Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres comme si la Date de prise d'effet était la date d'acquisition de ces Parts attribuées en fonction de la performance, et ces Parts attribuées en fonction de la performance sont réputées, sans qu'aucune autre mesure ne soit prise par leurs porteurs ou pour leur compte, cédées et transférées au FPI par leurs porteurs en échange d'un paiement en espèces versé par le FPI correspondant à la Contrepartie par Part (le « **Paiement des parts attribuées en fonction de la performance** »), moins les retenues applicables, et ces Parts attribuées en fonction de la

performance sont immédiatement annulées et toutes les obligations à leur égard sont réputées entièrement satisfaites;

- o) (i) chaque titulaire d'Options ou porteur de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance cesse d'être un titulaire de ces Options ou un porteur de ces Parts différées, de ces Parts incessibles ou de ces Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, (ii) le nom de ce titulaire ou porteur est radié de chaque registre applicable, (iii) le Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et toutes les conventions relatives à ces Options, à ces Parts différées, à ces Parts incessibles et à ces Parts attribuées en fonction de la performance prennent fin et cessent de produire leurs effets et (iv) ce titulaire ou ce porteur a par la suite uniquement droit au Paiement des options, au Paiement des parts différées, au Paiement des parts incessibles et au Paiement des parts attribuées en fonction de la performance que lui confèrent les alinéas 3.1j), 3.1l), 3.1m) et 3.1n), selon le cas, au moment et de la manière précisés dans ces alinéas et prévus par les présentes;
- p) chaque :
- (i) Porteur de parts de roulement (autre qu'une Personne apparentée au Porteur de parts de roulement) souscrita le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans sa Convention de roulement moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription devant être satisfait par la remise à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Porteur de parts de roulement;
 - (ii) Porteur de parts souscripteur souscrita le nombre de Parts de l'Acquéreur indiqué dans la Convention de roulement de la Personne apparentée au Porteur de parts de roulement de ce Porteur de parts souscripteur moyennant un prix de souscription total correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement, ce prix de souscription devant être satisfait par la remise à l'Acquéreur du Billet de souscription de ce Porteur de parts souscripteur;
- q) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa 3.1r), simultanément, (i) le FPI déclare une distribution spéciale payable sur chaque Part (à l'exclusion, toutefois, des Parts détenues par les Porteurs de parts dissidents), dont le montant, le cas échéant, qu'il détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'il fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition du FPI qui comprend l'Heure de prise d'effet (le « **Montant du bénéfice** ») étant entendu que le montant de la distribution prévue au présent alinéa 3.1q) peut être nul (la « **Distribution spéciale** »), et (ii) une Filiale du FPI qui est une fiducie déclare une distribution spéciale payable sur chacune de ses parts ou chacun de ses titres de participation similaires, dont le montant, le cas échéant, qu'elle détermine avant l'Heure de prise d'effet, correspond à la meilleure estimation qu'elle fait de bonne foi du montant, le cas échéant, de son Bénéfice imposable pour l'année d'imposition de la Filiale qui comprend l'Heure de prise d'effet;
- r) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa 3.1s), simultanément, (i) le FPI verse la Distribution spéciale, ce paiement devant être satisfait par l'émission du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du Montant du bénéfice par le cours de clôture des Parts à la TSX le dernier jour de bourse précédant immédiatement la Date de prise d'effet, (ii) une Filiale qui a déclaré une distribution spéciale payable sur ses parts dans le cadre de l'étape prévue à l'alinéa 3.1q) paie cette distribution spéciale par la remise d'un billet à ordre dont le capital correspond au montant de la distribution spéciale; et (iii) chaque Porteur de parts direct non-résident est réputé avoir remis au FPI un billet à ordre dont le capital correspond à la retenue d'impôt qui doit être pratiquée aux termes de la Loi de l'impôt à l'égard de la Distribution spéciale qui lui est versée (individuellement, un « **Billet de non-résident au titre de l'impôt** »);

- s) au moment qui précède immédiatement l'étape prévue à l'alinéa 3.1t), les Parts émises et en circulation seront regroupées pour faire en sorte que le nombre de Parts en circulation après le versement de la Distribution spéciale aux termes de l'alinéa 3.1r) demeure le même qu'avant la Distribution spéciale;
- t) l'Acquéreur souscrira le nombre de Parts visées par la souscription correspondant au Montant de la souscription de parts moyennant un prix de souscription correspondant à la somme (i) du Prix de rachat global et (ii) du capital du Billet de souscription fiduciaire, le Prix de rachat global devant être réglé en espèces et le capital du Billet de souscription fiduciaire étant satisfait par la remise du Billet de souscription fiduciaire par l'Acquéreur;
- u) le FPI rachètera la totalité des Parts émises et en circulation, autres que les Parts visées par la souscription et les Parts de roulement, moyennant un prix de rachat en espèces par Part correspondant à la Contrepartie, et ce montant de rachat global (déduction faite d'un montant correspondant au total des Billets de non-résidents au titre de l'impôt) sera remis au Dépositaire qui le détiendra à titre de mandataire pour les porteurs de ces Parts et pour leur compte, et :
 - (i) les porteurs de ces Parts cessent d'en être les porteurs et d'avoir des droits à titre de porteurs de ces Parts, sauf celui de se faire verser le prix de rachat en espèces par Part indiqué dans le présent alinéa 3.1u) pour ces Parts;
 - (ii) les noms de ces porteurs sont radiés du registre des Parts tenu par le FPI ou pour son compte;
 - (iii) le FPI est réputé être le cessionnaire de ces Parts libres et quittes de toute charge et ces Parts sont annulées;
 - (iv) chaque Billet de non-résident au titre de l'impôt est éteint par compensation opérée sur la partie applicable du montant du rachat en espèces payable au Porteur de parts direct non-résident concerné;
- v) au moment de l'étape prévue à l'alinéa 3.1u), le FPI rachètera les Parts de roulement de chaque Porteur de parts de roulement moyennant un prix de rachat global correspondant au Montant de la souscription de parts de roulement de ce Porteur de parts de roulement et règlera le prix de rachat par la remise à ce Porteur de parts de roulement du Billet de remboursement de ce Porteur de parts de roulement;
- w) l'Acquéreur transférera les Billets de souscription au FPI en remboursement du Billet de souscription fiduciaire, chaque Personne apparentée au porteur de parts de roulement d'un Porteur de parts souscripteur transférera son Billet de remboursement à ce Porteur de parts souscripteur, et le Billet de souscription de chaque Porteur de parts de roulement ou Porteur de parts souscripteur sera affecté en compensation du Billet de remboursement de ce Porteur de parts de roulement ou du Billet de remboursement transféré à un Porteur de parts souscripteur, selon le cas, et les Billets de souscription et les Billets de remboursement seront annulés;
- x) le Prêt de l'Acquéreur, le cas échéant, est capitalisé en échange du nombre de Parts correspondant au quotient de la division du capital global du Prêt de l'Acquéreur par le Prix de roulement par Part;
- y) les fiduciaires existants du FPI démissionnent et le(s) Fiduciaire(s) de l'Acquéreur devient(deviennent) le(s) fiduciaire(s) du FPI au moment même de cette démission.

3.2 Rajustement de la Contrepartie

Si, après la date de la Convention relative à l'arrangement mais avant l'Heure de prise d'effet, le FPI fixe une date de référence ou déclare par ailleurs une distribution qui n'est pas une Distribution permise versée conformément au paragraphe 4.1 [*Conduct of Business of the REIT*] de la Convention

relative à l'arrangement, alors : a) dans la mesure où le montant par Part de cette distribution n'excède pas la Contrepartie, la Contrepartie est réduite du montant par Part de la distribution et b) dans la mesure où le montant par Part de cette distribution excède la Contrepartie, la Contrepartie est ramenée à zéro et l'excédent de la distribution est entiercé pour le compte de l'Acquéreur. Si, après la date de la Convention relative à l'arrangement mais avant l'Heure de prise d'effet, en raison d'une réorganisation, d'une restructuration du capital, d'un reclassement de titres, du versement d'un dividende en Parts, d'un fractionnement de Parts, d'un regroupement de Parts ou d'un autre changement semblable dans la structure du capital du FPI, le nombre de Parts émises et en circulation augmente ou diminue ou les Parts émises et en circulation sont modifiées ou échangées contre un autre type ou un autre nombre de titres, un rajustement approprié et proportionnel sera apporté à la Contrepartie pour que les Porteurs de parts obtiennent le même effet financier que celui qui était prévu par la Convention relative à l'arrangement avant le changement. Il est cependant entendu qu'aucune disposition du présent paragraphe 3.2 ne doit être considérée comme remplaçant ou limitant de quelque manière que ce soit les interdictions énoncées au paragraphe 4.1 [*Conduct of Business of the REIT*] de la Convention relative à l'arrangement.

ARTICLE 4 DROIT À LA DISSIDENCE

4.1 Droit à la dissidence

Les Porteurs de parts inscrits (autres que les Porteurs de parts de roulement) ont le droit de faire valoir leur dissidence à l'égard des Parts qu'ils détiennent (le « **Droit à la dissidence** ») relativement à l'Arrangement aux termes de l'article 190 de la LCSA et de la manière qui y est prévue, tel qu'il est modifié par l'Ordonnance provisoire et le présent paragraphe 4.1; toutefois, malgré les dispositions du paragraphe 190(5) de la LCSA, l'avis écrit d'opposition à la Résolution relative à l'arrangement prévu au paragraphe 190(5) de la LCSA doit parvenir au FPI au plus tard à 17 h deux (2) Jours ouvrables avant la date de l'Assemblée (ou de sa reprise en cas d'ajournement ou de report). Les Porteurs de parts dissidents qui exercent valablement leur Droit à la dissidence seront réputés avoir transféré au FPI les Parts qu'ils détiennent et à l'égard desquelles ils ont valablement exercé leur Droit à la dissidence, libres et quittes de toute charge, comme le prévoit l'alinéa 3.1c) et si :

- a) en définitive, ils ont le droit de se faire payer la juste valeur de ces Parts : (i) ils seront réputés ne pas avoir participé aux opérations prévues à l'ARTICLE 3 (autres que celles prévues à l'alinéa 3.1c)); (ii) ils auront le droit de se faire payer la juste valeur de ces Parts, laquelle, malgré toute disposition contraire contenue dans la LCSA, sera établie à la fermeture des bureaux le jour précédant l'adoption de la Résolution relative à l'arrangement; et (iii) ils n'auront droit à aucun autre paiement ni à aucune autre contrepartie, notamment tout paiement qui leur aurait été payable aux termes de l'Arrangement s'ils n'avaient pas exercé leur Droit à la dissidence à l'égard de ces Parts;
- b) en définitive, ils n'ont pas le droit, pour quelque motif que ce soit, de se faire payer la juste valeur de ces Parts, ils seront réputés avoir participé à l'Arrangement de la même manière que les Porteurs de parts non dissidents.

4.2 Reconnaissance des Porteurs de parts dissidents

- a) Aucun Droit à la dissidence n'est opposable à l'Acquéreur, au FPI ou à toute autre Personne, à moins d'être exercé par le porteur inscrit des Parts à l'égard desquelles ce droit est invoqué.
- b) Il est entendu que l'Acquéreur, le FPI ou toute autre Personne ne seront en aucun cas tenus de reconnaître des Porteurs de parts dissidents comme porteurs des Parts à l'égard desquelles ils ont valablement exercé leur Droit à la dissidence après la réalisation du transfert prévu à l'alinéa 3.1c), et le nom de ces Porteurs de parts dissidents sera radié des registres des porteurs en ce qui concerne les Parts à l'égard desquelles ils ont valablement exercé leur Droit à la dissidence en même temps que les opérations prévues à l'alinéa 3.1c) sont réalisées. En plus des autres restrictions prévues à l'article 190 de la LCSA, les personnes suivantes ne pourront pas exercer de Droit à la

dissidence : (i) les porteurs d'Options, de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance; et (ii) les Porteurs de parts qui exercent les droits de vote rattachés à ces Parts ou qui ont donné instruction à leur fondé de pouvoir de voter en faveur de la Résolution relative à l'arrangement, mais uniquement à l'égard de ces Parts.

ARTICLE 5 CERTIFICATS ET PAIEMENTS

5.1 Paiement de la Contrepartie

- a) Immédiatement avant le dépôt des Clauses de l'arrangement auprès du Directeur par le FPI et ArrangementCo, le FPI transfère ou fait transférer l'Encaisse à la clôture au Dépositaire au nom de l'Acquéreur et au profit de celui-ci.
- b) Immédiatement avant le dépôt des Clauses de l'arrangement auprès du Directeur par le FPI et ArrangementCo, l'acquéreur dépose ou fait déposer auprès du Dépositaire, conformément aux dispositions de la Convention relative à l'arrangement, une somme en espèces qui, une fois ajoutée à l'Encaisse à la clôture et aux Prix d'achat des portefeuilles prévus dans les Convention d'achat d'actifs, correspond : (i) à la Contrepartie payable pour toutes les Parts (autres que les Parts de roulement) et (ii) au Prêt de l'acquéreur prévu par le présent Plan d'arrangement.
- c) Sur remise au Dépositaire, aux fins d'annulation, d'un certificat qui représentait immédiatement avant l'Heure de prise d'effet des Parts en circulation qui ont été rachetées conformément à l'alinéa 3.1u), accompagné d'une Lettre d'envoi dûment remplie et signée et des documents et actes supplémentaires que le Dépositaire ou l'Acquéreur peut raisonnablement demander, le Porteur de parts représenté par le certificat remis pourra recevoir la somme en espèces à laquelle il a droit en vertu du présent Plan d'arrangement en échange de ces Parts, somme qui lui sera remise par le Dépositaire, déduction faite des retenues effectuées conformément au paragraphe 5.4, et tout certificat ainsi remis est annulé sans délai.
- d) Après la réception par le FPI de l'Ordonnance définitive et au plus tard à la Date de prise d'effet, le FPI remettra ou fera remettre au Dépositaire (sauf si les parties en conviennent autrement) des fonds suffisants pour régler l'ensemble des Paiements des options, des Paiements des parts différées, des Paiements des parts incessibles et des Paiements des parts attribuées en fonction de la performance devant être versés aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1, lesquelles espèces seront détenues par le Dépositaire en tant que mandataire et prête-nom pour ces titulaires et ces porteurs en vue de leur distribution aux anciens titulaires et porteurs conformément aux dispositions du présent ARTICLE 5. La remise de ces fonds au Dépositaire après la réception de l'Ordonnance définitive et au plus tard à l'Heure de prise d'effet constituera le règlement intégral des droits des anciens titulaires d'Options ainsi que des anciens porteurs de Parts différées, de Parts incessibles ou de Parts attribuées en fonction de la performance, selon le cas, à l'encontre du FPI ou de l'Acquéreur, et ces anciens titulaires et ces anciens porteurs n'auront aucune réclamation à présenter contre le FPI ou l'Acquéreur, à moins que les fonds remis par le FPI au Dépositaire (sauf dans la mesure où ces fonds sont retenus conformément au paragraphe 5.4) ne soient insuffisants pour régler les sommes payables à ces anciens titulaires ou ces anciens porteurs ou ne leur soient pas payés par le Dépositaire conformément aux modalités des Options, des Parts différées, des Parts incessibles ou des Parts attribuées en fonction de la performance. Dès que possible après la Date de prise d'effet, le Dépositaire paiera ou fera payer les sommes, déduction faite des retenues applicables, devant être versées aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et de Parts attribuées en fonction de la performance aux termes du présent Plan d'arrangement. Malgré ce qui précède, le FPI, à son gré, a le droit d'acquitter les Paiements des options, les Paiements des parts

différées, les Paiements des parts incessibles et les Paiements des parts attribuées en fonction de la performance devant être versés aux titulaires d'Options ainsi qu'aux porteurs de Parts différées, de Parts incessibles et Parts attribuées en fonction de la performance, respectivement, conformément au paragraphe 3.1, par l'entremise de son fournisseur de services de paie au plus tard à la prochaine date de paie régulière du FPI suivant la Date de prise d'effet.

- e) Jusqu'à sa remise, comme le prévoit le présent paragraphe 5.1, chaque certificat qui, immédiatement avant l'Heure de prise d'effet, représentait des Parts, sera réputé, après l'Heure de prise d'effet, ne représenter que le droit de recevoir, à sa remise, un paiement en espèces à la place de ce certificat, comme le prévoit le présent paragraphe 5.1, déduction faite des retenues pratiquées aux termes du paragraphe 5.4. Tout certificat qui représentait auparavant des Parts et qui n'a pas été dûment remis au plus tard cinq (5) ans après la Date de prise d'effet cesse de représenter une créance de l'ancien porteur de Parts de quelque nature que ce soit contre le FPI ou l'Acquéreur ou une participation dans le FPI ou l'Acquéreur. À cette date, toute somme en espèces à laquelle cet ancien porteur avait droit est réputée avoir été abandonnée en faveur de l'Acquéreur ou du FPI, selon le cas, et est remise par le Dépositaire à l'Acquéreur ou selon les directives de l'Acquéreur.
- f) Tout paiement que le Dépositaire a effectué par chèque conformément au présent Plan d'arrangement, qui n'a pas été déposé, qui a été retourné au Dépositaire ou qui demeure par ailleurs non réclamé cinq (5) ans après l'Heure de prise d'effet et tout droit à un paiement ou toute créance découlant des présentes qui demeure impayé cinq (5) ans après l'Heure de prise d'effet cesse de représenter un droit ou une créance de quelque sorte que ce soit, et le droit du porteur de recevoir la contrepartie en question pour les Titres visés conformément au présent Plan d'arrangement s'éteindra et sera réputé avoir été abandonné en faveur de l'Acquéreur ou du FPI, selon le cas, sans aucune contrepartie.
- g) Aucun porteur de Titres visés n'aura le droit de recevoir d'autre contrepartie pour ces Titres visés que le paiement en espèces auquel il a droit conformément au paragraphe 3.1 et au présent paragraphe 5.1. Il n'aura pas non plus droit aux intérêts, distributions, primes ou autres paiements à cet égard.

5.2 Certificats perdus

En cas de perte, de vol ou de destruction d'un certificat qui représentait, immédiatement avant l'Heure de prise d'effet, une ou plusieurs Parts en circulation ayant été rachetées aux termes du paragraphe 3.1, le Dépositaire remet au porteur du certificat perdu, volé ou détruit, sur présentation d'une déclaration sous serment dans laquelle la Personne atteste la perte, le vol ou la destruction du certificat, le paiement en espèces conformément à la Lettre d'envoi dûment remplie et signée de ce porteur. Au moment où est autorisé le paiement en espèces en échange d'un certificat perdu, volé ou détruit, la Personne à qui ce paiement est destiné doit, comme condition préalable à la remise du paiement, fournir une garantie que l'Acquéreur et le Dépositaire (chacun agissant raisonnablement) jugent satisfaisante, correspondant au montant indiqué par l'Acquéreur (agissant raisonnablement), ou autrement indemniser l'Acquéreur, le FPI et ArrangementCo d'une manière que ceux-ci, chacun agissant raisonnablement, estiment satisfaisante, à l'égard de toute créance pouvant être présentée contre eux au titre du certificat déclaré perdu, volé ou détruit.

5.3 Arrondissement des sommes en espèces

Si la somme en espèces globale payable à un Porteur de parts aux termes de l'Arrangement comprenait, n'eût été de la présente disposition, une fraction de cent, la somme payable est arrondie au cent entier inférieur.

5.4 Droit de pratiquer des retenues

- a) L'Acquéreur, le FPI, ArrangementCo et le Dépositaire, selon le cas, ont le droit de déduire et de retenir de toute somme payable ou devant être remise par ailleurs à une personne aux termes du présent Plan d'arrangement (y compris, sans limitation, les sommes payables en vertu du paragraphe 4.1), les sommes que l'Acquéreur, le FPI, ArrangementCo ou le Dépositaire, selon le cas, sont tenus ou ont le droit de déduire et de retenir ou qu'ils estiment raisonnablement être tenus ou avoir le droit de déduire et de retenir en vertu d'une disposition d'une Loi relative aux Taxes et impôts. Toute somme ainsi déduite et retenue de la somme payable ou devant être remise par ailleurs aux termes du présent Plan d'arrangement sera considérée à toutes fins aux termes du présent Plan d'arrangement comme ayant été versée à la Personne à l'égard de laquelle la déduction ou la retenue a été faite, pourvu que la somme en question soit effectivement remise à l'Entité gouvernementale compétente. Il est entendu que le FPI remettra au Receveur général du Canada, pour le compte des Porteurs de parts directs non-résidents et conformément aux Lois applicables relatives à ces retenues d'impôt, une somme correspondant aux Billets de non-résidents au titre de l'impôt.
- b) Il est prévu que les Intermédiaires prendront des dispositions avec les Porteurs de parts non-résidents autres que les Porteurs de parts directs non-résidents pour le paiement et la remise de toute retenue d'impôt applicable conformément aux Lois applicables.

5.5 Absence de charges

Un échange ou un transfert de titres aux termes du présent Plan d'arrangement doit s'effectuer libre et quitte de toutes Charges ou d'autres créances de tiers de quelque nature que ce soit.

5.6 Priorité

À compter de l'Heure de prise d'effet : a) le présent Plan d'arrangement l'emporte sur tous les Titres visés émis et en circulation avant l'Heure de prise d'effet, b) les droits et les obligations des Porteurs de titres visés, du FPI, d'ArrangementCo, de l'Acquéreur, du Dépositaire et de tout agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts ou de tout autre dépositaire seront uniquement ceux qui sont prévus par le présent Plan d'arrangement, et c) toutes les actions, causes d'actions, réclamations ou procédures (réelles ou éventuelles et qu'elles aient ou non déjà été présentées) fondées de quelque manière que ce soit sur des Titres visés seront réputées réglées, quittancées, libérées ou avoir fait l'objet d'un concordat sans aucune responsabilité, sauf dans la mesure prévue dans le présent Plan d'arrangement.

ARTICLE 6 MODIFICATIONS

6.1 Modification du Plan d'arrangement

- a) Les Parties peuvent apporter des modifications et/ou des ajouts au présent Plan d'arrangement à tout moment et à l'occasion avant l'Heure de prise d'effet, à la condition que chaque modification et/ou ajout de ce genre soit (i) fait par écrit, (ii) approuvé par les Parties, chacune agissant raisonnablement, (iii) déposé auprès de la Cour et, s'il est apporté après l'Assemblée, approuvé par la Cour, et (iv) communiqué aux Porteurs de titres visés si la Cour l'exige.
- b) Toute Partie peut proposer d'apporter des modifications ou des ajouts au présent Plan d'arrangement à tout moment avant l'Assemblée (à la condition que les autres Parties y aient consenti), avec ou sans préavis ou autre communication, et les modifications ou les ajouts ainsi proposés et acceptés par les Personnes qui exercent leurs droits de vote à l'Assemblée (autres que ceux qui y sont requis par l'Ordonnance provisoire) feront partie du présent Plan d'arrangement à toutes fins utiles.

- c) Une modification ou un ajout apporté au présent Plan d'arrangement qui est approuvé ou ordonné par la Cour après l'Assemblée ne prend effet que si (i) chaque Partie (chacune agissant raisonnablement) y consent par écrit, et (ii) si la Cour l'exige, certains ou l'ensemble des Porteurs de parts y consentent en votant de la manière prescrite par la Cour. Une modification ou un ajout peut être apporté au présent Plan d'arrangement après le prononcé de l'Ordonnance définitive sans être produit à la Cour ou sans que l'approbation de la Cour ait été demandée, à condition (i) qu'il touche une question qui, de l'avis raisonnable des Parties, est de nature administrative et nécessaire pour une meilleure mise en œuvre du présent Plan d'arrangement et qu'il ne soit pas contraire aux intérêts des Porteurs de parts, de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B ou (ii) qu'il s'agisse d'une modification prévue à l'alinéa 6.1d).
- d) Une modification ou un ajout peut être apporté au présent Plan d'arrangement après la Date de prise d'effet de façon unilatérale par l'Acquéreur, sans qu'il soit nécessaire de le communiquer aux anciens Porteurs de titres visés, à la condition que la modification ou l'ajout porte sur une question qui, de l'avis raisonnable de l'Acquéreur, soit de nature administrative et nécessaire pour une meilleure mise en œuvre du présent Plan d'arrangement et ne soit pas contraire aux intérêts financiers des anciens Porteurs de titres visés, de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B.
- e) Malgré toute disposition contraire des présentes ou de la Convention relative à l'arrangement, l'alinéa 3.1d) et le présent alinéa 6.1e) ne peuvent pas être modifiés ni faire l'objet d'une renonciation d'une manière défavorable sur quelque point que ce soit à l'égard de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B sans le consentement écrit préalable de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B, selon le cas, ce consentement ne devant pas être déraisonnablement refusé, assorti de conditions ou retardé. Il est entendu et convenu que toute modification du présent Plan d'arrangement touchant la réalisation des opérations prévues par la Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs A ou la Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs B conformément à l'alinéa 3.1d) est réputée être défavorable à l'Acquéreur d'actifs A ou à l'Acquéreur d'actifs B, selon le cas.
- f) Le présent Plan d'arrangement peut être retiré avant l'Heure de prise d'effet conformément aux modalités de la Convention relative à l'arrangement.

ARTICLE 7 AUTRES GARANTIES

7.1 Autres garanties

Malgré le fait que les opérations et les événements énoncés dans le présent Plan d'arrangement se produiront et seront réputés s'être produits dans l'ordre indiqué dans le présent Plan d'arrangement sans autre mesure ou formalité, chacune des Parties doit prendre ou faire prendre toutes les mesures et signer et remettre ou faire signer et remettre l'ensemble des autres actes, documents, conventions, transferts, garanties ou instruments qui sont raisonnablement requis par l'un d'eux afin de documenter ou de prouver les opérations ou les événements énoncés dans le présent Plan d'arrangement.

ANNEXE D
AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE FBN

Voir ci-joint.

Le 24 octobre 2021

Fonds de placement immobilier Cominar
Complexe Jules-Dallaire
2820, boulevard Laurier, Bureau 850
Québec (QC)
G1V 0C1

À l'attention du Comité spécial et du Conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar,

Financière Banque Nationale inc. (« FBN » ou « nous ») croit savoir que le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « FPI ») envisage de conclure une convention d'arrangement (la « Convention relative à l'arrangement ») en vue de son acquisition (l'« Opération ») par Iris Acquisition II LP (l'« Acquéreur »), entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. (« Canderel »), et comprenant FrontFour Capital Group LLC (« FrontFour »), Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group (« Sandpiper »). En outre, Koch Real Estate Investments, LLC (« KREI ») et Artis fournissent des capitaux propres privilégiés pour l'opération.

Aux termes de la Convention relative à l'arrangement, sous réserve de l'approbation des Porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-après) et de la Cour et d'autres approbations usuelles, l'Acquéreur fera l'acquisition de Cominar pour une contrepartie de 11,75 \$ payable en espèces (la « Contrepartie ») pour chaque Part de Cominar (les « Parts »).

FBN croit également savoir que, dans le cadre de l'Opération, un membre du groupe de Canderel, Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), Artis et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper (collectivement, les « Porteurs de titres de roulement ») ont convenu de transférer 7 846 849 Parts (les « Parts de roulement ») en échange de parts du capital de l'Acquéreur. Les Parts de roulement représentent environ 4,3 % des Parts en circulation. FBN croit en outre savoir que Mach Capital Inc. (« Mach Capital »), qui détient environ 5,2 % des Parts, a conclu une convention de vote et de soutien aux termes de laquelle elle a convenu de voter en faveur de l'Opération. De plus, les membres du consortium détiennent ou contrôlent au total environ 10,2 % des Parts.

Nous croyons aussi savoir que, de façon concomitante avec la clôture de l'Opération, Groupe Mach Acquisition Inc. (« Mach ») fera l'acquisition, par l'entremise du membre de son groupe, Mach Capital, à titre de Caution de ses obligations, de certains immeubles commerciaux et immeubles de bureaux du FPI et que BP Cognac Canada Owner Limited Partnership (« Blackstone ») fera l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de Cominar.

FBN croit aussi savoir que, dans le cadre de l'Opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021 (payables respectivement en novembre et en décembre 2021 et en janvier 2022). Si la clôture de l'opération n'a pas lieu d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de Parts (les »Porteurs de parts ») inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

Nous croyons savoir qu'un sommaire des modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement sera inclus dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « Circulaire ») que Cominar doit établir et expédier par la poste aux Porteurs de parts vue de une assemblée extraordinaire des Porteurs de parts qui se tiendra au plus tard le 21 décembre 2021 aux fins de l'obtention de l'approbation de l'Opération par les Porteurs de parts.

FBN croit aussi savoir qu'un comité (le « Comité spécial ») du conseil des fiduciaires (le « Conseil ») de Cominar a été constitué pour examiner la Convention relative à l'arrangement et présenter ses recommandations au Conseil.

Mandat de FBN

FBN a été approchée pour la première fois en août 2020 et ses services ont été retenus aux termes d'un contrat daté du 15 septembre 2020 (le « Contrat de mission »). Cominar a retenu les services de FBN afin, notamment, qu'elle lui fournisse des conseils financiers et l'aide à évaluer les alternatives stratégiques et financières s'offrant à Cominar et des opérations potentielles. Aux termes du Contrat de mission, FBN s'est engagée, à la demande du Conseil, à établir et à remettre un avis (l'« Avis quant au caractère équitable ») sur la question de savoir si la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts (autres que Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement) est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs.

Le Contrat de mission prévoit que FBN doit recevoir (i) des honoraires mensuels, (ii) des honoraires versés au moment de l'annonce, (iii) des honoraires liés à l'opération et (iv) des honoraires fixes pour la remise du présent Avis quant au caractère équitable qui ne sont pas conditionnels à la clôture de l'Opération. En outre, FBN a droit au remboursement de ses débours raisonnables et à une indemnisation de Cominar dans certaines circonstances.

Le 24 octobre 2021, FBN a remis au Comité spécial et au Conseil l'avis quant au caractère équitable établi sur le fondement et sous réserve de l'étendue des travaux, des analyses, des hypothèses, des limitations, des réserves et des autres questions décrites dans les présentes. FBN croit savoir que le texte intégral du présent Avis quant au caractère équitable et un résumé de celui-ci seront inclus dans la Circulaire et, sous réserve des modalités du Contrat de mission, consent à cette communication (sous une forme jugée acceptable par FBN) ainsi qu'à l'inclusion de l'Avis quant au caractère équitable dans la Circulaire et au dépôt de celle-ci par Cominar auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes. FBN n'a pas reçu pour mandat d'établir et n'a pas établi une « évaluation formelle » (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 61-101 (le « Règlement 61-101 »)) aux termes du Contrat de mission, et l'Avis quant au caractère équitable ne doit pas être interprété comme une évaluation de Cominar, de ses actifs ou de ses titres.

Relations avec les Personnes intéressées

Ni FBN ni aucune personne avec qui elle a des liens ni aucun membre de son groupe n'a de liens avec Cominar, Iris Acquisition II LP, Canderel, FrontFour ou les membres de leur groupe ou les personnes qui ont des liens avec eux, respectivement, ni n'est une entité du même groupe que ces personnes physiques et morales, ni n'est un initié visé (au sens attribué à ces termes dans le Règlement 61-101) à l'égard de ces personnes physiques ou morales (collectivement, les « Personnes intéressées »).

L'actionnaire contrôlant de FBN, Banque Nationale du Canada (« BNC »), est un prêteur de Cominar aux termes de la facilité de crédit renouvelable de premier rang garantie et non garantie existante consentie au FPI. FBN ou des membres du même groupe qu'elle pourraient, dans l'avenir, dans le cours normal de leurs activités respectives, fournir des services-conseils financiers, des services bancaires d'investissement ou d'autres services aux Personnes intéressées.

FBN n'a pas reçu pour mandat de fournir des services-conseils financiers aux Personnes intéressées et n'a participé à aucun financement touchant les Personnes intéressées au cours des deux dernières années, exception faite des mandats suivants :

- elle a agi en tant que teneur de livres aux fins du placement de débetures non garanties de premier rang série 12 d'un capital de 150 millions de dollars dont la clôture a eu lieu le 4 mai 2020;
- elle a agi en tant que co-chef de file aux fins du placement de débetures non garanties de premier rang série D d'un capital de 250 millions de dollars d'Artis Real Estate Investment Trust dont la clôture a eu lieu le 18 septembre 2020.

Il n'existe, à l'heure actuelle, aucune entente ou convention ni aucun engagement entre FBN et les Personnes intéressées à l'égard de tout lien d'affaires futur. FBN ou des membres du même groupe qu'elle pourraient occasionnellement, dans l'avenir et dans le cours normal de leurs activités respectives, fournir des services de consultation financière, de banque d'affaires ou d'autres services financiers à une ou à plusieurs des Personnes intéressées. En outre, BNC, dont FBN est une filiale en propriété exclusive, ou un ou plusieurs membres du groupe de BNC, pourraient fournir des services bancaires ou d'autres services financiers, dont du financement par emprunt, à une ou à plusieurs des Personnes intéressées, dans le cours normal des activités.

FBN agit en tant que courtier, tant à titre de contrepartiste que de mandataire, sur les principaux marchés des capitaux et, pour cette raison, il est possible qu'elle ait eu ou qu'elle ait ultérieurement des positions sur des titres des Personnes intéressées et qu'elle ait exécuté ou qu'elle exécute ultérieurement à l'occasion des opérations pour le compte de ces parties et clients à l'égard des desquels elle a touché ou pourrait toucher une rémunération. En tant que courtier en placement, FBN effectue des recherches sur des titres et peut, dans le cours normal des activités, fournir des rapports de recherche ainsi que des conseils en matière de placement à ses clients, y compris à l'égard des Personnes intéressées.

Compétence de FBN

FBN est un courtier en placement canadien de premier plan dont les activités incluent le financement d'entreprises, les fusions et acquisitions, la vente et la négociation de titres de capitaux propres et de titres à revenu fixe, et la recherche en placement. L'Avis quant

au caractère équitable est l'avis de FBN, et la forme et le contenu des présentes ont été examinés et approuvés aux fins de publication par un groupe de directeurs généraux de FBN, qui possèdent chacun de l'expérience dans les domaines des fusions, des acquisitions, des dessaisissements d'investissements, des évaluations et des avis quant au caractère équitable.

L'Avis quant au caractère équitable a été établi conformément aux normes de présentation de l'information applicables aux évaluations formelles et aux avis quant au caractère équitable de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (l'« OCRCVM »), mais l'OCRCVM n'a participé ni à l'élaboration ni à l'examen du présent Avis quant au caractère équitable.

Portée de l'examen

Dans le cadre de la préparation du présent Avis quant au caractère équitable, FBN a notamment examiné et jugé dignes de foi les documents suivants, ou mené les activités suivantes :

- a) un projet de la Convention relative à l'arrangement daté du 24 octobre 2021;
- b) un projet de la lettre d'engagement relative aux capitaux propres daté du 24 octobre 2021;
- c) un projet de lettre de garantie daté du 22 octobre 2021;
- d) un projet des lettres d'engagement relatives aux capitaux propres privilégiés daté du 22 octobre 2021;
- e) un projet de lettre d'engagement de financement et d'un sommaire des modalités datés du 24 octobre 2021;
- f) des projets des Conventions d'achat d'actifs datés du 24 octobre 2021 (Blackstone) et du 24 octobre 2021 (Mach);
- g) les états financiers annuels consolidés audités et le rapport de gestion de Cominar pour chacun des exercices clos du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020;
- h) les états financiers trimestriels consolidés non audités et le rapport de gestion de Cominar pour les premier et deuxième trimestres de l'exercice 2021;
- i) la notice annuelle de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2020;
- j) l'avis de convocation à l'assemblée annuelle et la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de Cominar datés du 25 mai 2021;
- k) des renseignements de nature opérationnelle, historique et budgétaire relatifs à Cominar fournis par la direction;
- l) les prévisions financières de Cominar jusqu'à la fin de l'exercice prenant fin le 31 décembre 2025;
- m) les plans liés aux activités courantes, y compris les occasions de développement potentiel;
- n) certains autres renseignements non publics établis par la direction de Cominar qui nous les a communiqués, principalement de nature financière, concernant les activités, les actifs, les passifs et les perspectives de Cominar;
- o) des statistiques sur les cours et des renseignements financiers connexes de Cominar et d'autres sociétés ouvertes choisies considérées comme pertinentes par FBN;

- p) divers rapports publiés par des analystes de recherche en titres de capitaux propres et des sources du secteur concernant Cominar et d'autres sociétés ouvertes considérées comme pertinentes par FBN;
- q) des renseignements publics concernant le secteur des fonds de placement immobiliers canadiens considérés comme pertinents par FBN;
- r) certaines opérations antérieures considérées comme pertinentes par FBN;
- s) des entretiens avec le Conseil et ses conseillers juridiques ainsi qu'avec le Comité spécial et ses conseillers juridiques, et une lettre de déclaration de Sylvain Cossette et d'Antoine Tronquoy (collectivement, la « Haute direction »);
- t) d'autres renseignements, analyses, enquêtes et entretiens que nous avons jugés nécessaires ou appropriés dans les circonstances.

Cominar n'a pas refusé à FBN, à la connaissance de celle-ci, l'accès aux renseignements en sa possession que FBN lui a demandés.

Hypothèses et limitations

Comme il est prévu dans le Contrat de mission, FBN a présumé que l'ensemble des renseignements financiers et des autres renseignements, données, conseils, avis, déclarations et autres documents qu'elle a obtenus auprès de sources publiques ou qui lui ont été fournis par Cominar ou pour son compte ou que FBN a obtenus autrement dans le cadre de sa mission (les « Renseignements ») étaient complets, exacts et présentaient une image fidèle, et elle s'est fondée sur ceux-ci. De plus, FBN a présumé que les renseignements n'omettaient pas de déclarer un fait important ou un fait qui doit être déclaré pour rendre les Renseignements non trompeurs. FBN n'a pas eu de réunion avec l'auditeur de Cominar et a présumé que les états financiers consolidés audités de Cominar et les rapports de l'auditeur s'y rattachant, ainsi que les états financiers intermédiaires non audités de Cominar, étaient exacts et fidèlement présentés, et elle s'est fondée sur ceux-ci. Le présent Avis quant au caractère équitable suppose cette exhaustivité, cette exactitude et la présentation fidèle des renseignements et y est conditionnel, y compris en ce qui concerne l'absence de fait ou de changement important qui n'aurait pas été communiqué. Nous avons exercé notre jugement professionnel, mais n'avons pas tenté de vérifier par ailleurs de façon indépendante l'exhaustivité, l'exactitude ou la fidélité de la présentation de quelque Renseignement que ce soit.

Dans une lettre de déclaration datée du 24 octobre 2021, la Haute direction a fait à FBN les déclarations suivantes, notamment : (i) à l'exception des renseignements qui constituent des prévisions, des projections, des estimations, des budgets et d'autres informations ou données prospectives, les Renseignements fournis verbalement à FBN par un dirigeant ou un employé de Cominar ou de l'une de ses filiales ou par l'un de leurs représentants, ou qui ont été fournis par écrit à FBN par Cominar, l'une de ses filiales ou l'un de leurs représentants respectifs aux fins de l'établissement du présent Avis quant au caractère équitable étaient, à la date à laquelle ils ont été fournis à FBN, et sont (à moins d'avoir été remplacés par des renseignements plus à jour), complets, véridiques et exacts à tous les égards importants, et ils ne contenaient ni ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse (au sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec)); et (ii) depuis les dates auxquelles les Renseignements ont été fournis à FBN, à l'exception des changements qui ont été communiqués par écrit à FBN ou qui ont été publiés, il ne s'est produit aucun changement important, de nature financière ou autre, dans la situation financière, les actifs, les passifs (éventuels ou autres), l'entreprise, les activités ou les perspectives de Cominar ou de ses filiales, et il n'est survenu dans

l'ensemble ou une partie des Renseignements aucun changement qui aurait ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait un effet important sur le présent Avis quant au caractère équitable.

Sous réserve de l'exercice de notre jugement professionnel, nous avons présumé que les prévisions, projections, modèles, estimations et/ou budgets financiers et d'exploitation concernant Cominar ou l'une de ses filiales qui nous ont été fournis et sur lesquels est fondée notre analyse ont été établis en conformité avec les pratiques du secteur et compte tenu des hypothèses et des estimations raisonnables disponibles les plus actuelles et des jugements les plus raisonnables de la direction de Cominar ayant trait, selon le cas, aux plans d'entreprise, à la situation financière et aux perspectives de Cominar et qu'ils sont (ou étaient au moment de leur établissement et continuent d'être) raisonnables dans les circonstances. Nous soulignons que la projection de résultats futurs d'une entreprise est foncièrement soumise à de l'incertitude, et, en remettant le présent Avis quant au caractère équitable, FBN n'exprime aucune opinion quant au caractère raisonnable de ces prévisions, projections, modèles, estimations et/ou budgets ou quant aux hypothèses sur lesquelles ils sont fondés.

FBN a présumé que, à tous les égards importants pour son analyse, la Convention relative à l'arrangement signée par les parties sera conforme pour l'essentiel au projet définitif daté du 24 octobre 2021 qui lui a été fourni, que les déclarations et les garanties des parties à la Convention relative à l'arrangement figurant dans cette convention sont véridiques, exactes et complètes à tous les égards importants, que ces parties exécuteront les engagements et les accords qui les concernent respectivement conformément à la Convention relative à l'arrangement, et que toutes les conditions rattachées aux obligations de ces parties qui sont précisées dans la Convention relative à l'arrangement seront satisfaites sans avoir fait l'objet d'une renonciation qui aurait ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait un effet important sur le présent Avis quant au caractère équitable.

Avec l'approbation et le consentement de Cominar, FBN a aussi présumé, entre autres, ce qui suit : (i) il n'existe aucun plan ni aucune proposition dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ou elle ait un effet important sur la situation financière, les actifs, les passifs, les perspectives ou les affaires internes de Cominar, (ii) il n'existe aucune circonstance ni aucun fait nouveau dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ou il ait un effet important sur la situation financière, les actifs, les passifs, les perspectives ou les affaires internes de Cominar, (iii) mis à part toute information déjà publiée à cet égard, il n'existe aucune action, poursuite, instance ou demande de renseignements en instance ou imminente qui pourrait de quelque manière que ce soit avoir un effet défavorable important sur Cominar, et (iv) Mach Capital et les membres du consortium exerceront les droits de vote rattachés à leurs Parts en faveur de l'Opération.

Le présent Avis quant au caractère équitable est formulé en fonction de la conjoncture boursière, économique, commerciale et financière à la date des présentes et des conditions et perspectives, financières et autres, de Cominar et de ses filiales telles qu'elles ressortaient des Renseignements et telles qu'elles ont été déclarées à FBN au cours de nos entretiens avec la Haute direction. Dans ses analyses et dans le cadre de l'établissement du présent Avis quant au caractère équitable, FBN a formulé de nombreuses hypothèses concernant la performance du secteur, le contexte général des affaires et de l'économie et d'autres questions, dont bon nombre sont indépendantes de la volonté de FBN et des personnes participant à l'Opération. On doit reconnaître que la juste valeur marchande, et, par conséquent, le caractère équitable du point de vue financier, varie avec le temps, non seulement en raison de facteurs internes, mais aussi en

raison de facteurs externes comme l'évolution de l'économie, la concurrence et les changements de préférences des consommateurs et des investisseurs.

Nous ne sommes pas des experts des domaines du droit, de la fiscalité, de l'actuariat ou de la comptabilité, nos services n'ont pas été retenus pour que nous examinions les aspects juridiques, fiscaux, actuariels ou comptables de l'Opération et nous n'exprimons aucun avis sur des questions d'ordre juridique, fiscal ou comptable concernant l'Opération ou le caractère suffisant de la présente lettre pour vos besoins.

Le présent Avis quant au caractère équitable est formulé en dates des présentes, et FBN ne s'est pas engagée à informer qui que ce soit de tout changement pouvant survenir dans un fait, dans un renseignement ou dans une question touchant le présent Avis quant au caractère équitable dont FBN pourrait apprendre l'existence après la date des présentes, et elle n'assume aucune obligation d'information à cet égard. Sans que soit limitée la portée de ce qui précède, FBN se réserve le droit de modifier le présent Avis quant au caractère équitable ou de le retirer si des changements importants concernant des faits, des renseignements ou des questions influant sur le présent Avis quant au caractère équitable devaient survenir après la date des présentes. Le présent Avis quant au caractère équitable s'adresse au Comité spécial et au Conseil et est destiné à leur usage et à leur bénéfice exclusifs. Ainsi, Cominar ne peut y faire renvoi, le résumer, le diffuser, l'annoncer ou le reproduire autrement que dans la Circulaire comme il est précisé dans les présentes, et aucune autre personne ne peut en être informée, ni l'utiliser, ni l'invoquer, en totalité ou en partie, sans le consentement écrit préalable exprès de FBN. FBN ne peut être tenue responsable des pertes subies par qui que ce soit dans l'éventualité où le présent Avis quant au caractère équitable était diffusé, distribué, publié, reproduit ou utilisé en contravention des dispositions du présent paragraphe. Le présent Avis quant au caractère équitable ne doit pas être interprété comme étant la recommandation faite à un Porteur de parts de voter pour ou contre l'Opération ou toute autre question, et il ne constitue pas une telle recommandation. Le présent Avis quant au caractère équitable ne traite pas du bien-fondé relatif de l'Opération par rapport à d'autres opérations ou solutions de rechange stratégiques qui pourraient s'offrir à Cominar. De plus, le présent Avis quant au caractère équitable ne porte aucunement sur les cours auxquels des titres de Cominar seront négociés à quelque moment que ce soit.

FBN estime que ses analyses doivent être examinées dans leur ensemble et que la sélection de certains passages des analyses ou d'une partie des facteurs qu'elle a examinés, sans tenir compte de l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait créer une perception trompeuse du processus qui sous-tend le présent Avis quant au caractère équitable. L'établissement d'un avis quant au caractère équitable est un processus complexe qui ne se prête pas facilement à une analyse partielle ou à une description sommaire. Toute tentative en ce sens pourrait faire en sorte qu'une trop grande importance soit accordée à un facteur ou à une analyse en particulier. Le présent Avis quant au caractère équitable doit être lu dans son intégralité.

Méthodes d'analyse de FBN du caractère équitable

Dans son analyse du caractère équitable, du point de vue financier, de la Contrepartie offerte dans le cadre de l'Opération aux Porteurs de parts (autres que les Porteurs de parts de roulement et Mach Capital), FBN a procédé principalement aux analyses suivantes et s'est fondée sur leurs résultats : (i) l'analyse de sociétés comparables et de leurs primes de fusion et d'acquisition; (ii) l'analyse d'opérations antérieures, et (iii) l'analyse de la valeur liquidative / de la somme des parties.

Analyse de sociétés comparables et de leurs primes de fusion et d'acquisition

FBN a examiné les multiples de négociation de certaines sociétés cotées en bourse évoluant dans le secteur immobilier canadien qu'elle a jugés pertinents. Elle a ensuite calculé une fourchette de valeurs de négociation pour les parts en appliquant une fourchette de multiples de négociation aux fonds provenant de l'exploitation ajustés par Part (« FPEA/Part ») pour les 12 prochains mois et pour 2022E.

FBN a ensuite examiné les primes d'acquisition liées à des opérations de changement de contrôle visant des fonds de placement immobilier ouverts canadiens. FBN a appliqué une fourchette de primes choisie à la fourchette de valeurs de négociation afin d'obtenir une fourchette de valeurs pour les Parts.

Analyse d'opérations antérieures

FBN a examiné certaines opérations touchant des sociétés évoluant dans le secteur immobilier canadien qu'elle a jugé pertinentes. À partir de ces opérations antérieures, elle a calculé une fourchette de prix par part par rapport aux FPEA/part des 12 derniers mois, ainsi qu'une fourchette de prix par part par rapport aux valeurs liquidatives par part estimatives consensuelles établies par les analystes de recherche sur les titres de capitaux propres (individuellement, une « Valeur liquidative par Part des analystes »). FBN a appliqué des fourchettes de multiples choisies aux FPEA/part des 12 derniers mois et à la Valeur liquidative par part des analystes consensuelle afin d'obtenir des fourchettes de valeurs pour les Parts.

Analyse de la valeur liquidative / de la somme des parties

FBN a calculé la valeur estimative de chaque actif de Cominar, soit par la méthode de la capitalisation du bénéfice d'exploitation net, soit par la méthode du prix par pied carré. La valeur estimative des immeubles prend en compte plusieurs facteurs, y compris l'emplacement et la qualité des actifs, les opérations immobilières récentes dans les marchés pertinents, les occasions de réaménagement et les valeurs foncières de chaque actif, les taux d'occupation et les activités actuels des actifs, les projections fournies par la direction du FPI, des entretiens avec la direction du FPI et d'autres facteurs qualitatifs. La somme des valeurs estimatives de chaque immeuble correspondait à une valeur de l'entreprise pour le FPI. Certains ajustements, y compris dans la structure du capital, ont alors été effectués pour obtenir une valeur pour les Parts.

Conclusion

Sur le fondement et sous réserve de ce qui précède et de tout élément que nous avons jugé pertinent, FBN est d'avis, en date des présentes, que la Contrepartie devant être versée aux Porteurs de parts (autres que les Porteurs de parts de roulement et Mach Capital) est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs.

Veillez accepter nos plus sincères salutations.

(signé) Financière Banque Nationale inc.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

ANNEXE E
AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE BMO

Voir ci-joint.

Le 24 octobre 2021

Le Conseil des fiduciaires
Fonds de placement immobilier Cominar
Complexe Jules-Dallaire
2820, boulevard Laurier, bureau 850
Québec (Québec)
G1V 0C1

À l'attention du Conseil des fiduciaires,

BMO Nesbitt Burns Inc. (« BMO Marchés des capitaux » ou « nous ») croit savoir que Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») et Iris Acquisition II LP (l'« Acquéreur » ou le « Consortium »), entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. (« Canderel »), et comprenant FrontFour Capital Group LLC (« FrontFour »), Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group (« Sandpiper »), se proposent de conclure une convention relative à un arrangement devant porter la date du 24 octobre 2021 (la « Convention relative à l'arrangement ») aux termes de laquelle, entre autres choses, l'Acquéreur fera l'acquisition de la totalité des parts en circulation du FPI (les « Parts »), autres que certaines Parts détenues, directement ou indirectement, par Canderel, FrontFour et Sandpiper (collectivement, les « Porteurs de parts de roulement »), au prix de 11,75 \$ CA chacune payable en espèces (la « Contrepartie ») au moyen d'un arrangement aux termes de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (l'« Arrangement »). Dans le cadre de l'Arrangement, Groupe Mach Acquisition Inc. (« Mach Acquisition ») fera l'acquisition de certains des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux du FPI pour la somme d'environ 1,5 milliard de dollars CA et Blackstone fera l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels du FPI. Un sommaire des modalités et conditions de l'Arrangement sera inclus dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI (la « Circulaire ») qui doit être expédiée par la poste aux porteurs des Parts (les « Porteurs de parts ») en vue de l'assemblée extraordinaire des Porteurs de parts qui doit se tenir aux fins de l'examen et, si on le juge souhaitable, de l'approbation de l'Arrangement.

Le FPI a retenu nos services pour que nous lui fournissions des conseils financiers et, notamment, que nous remettions au conseil des fiduciaires du FPI (le « Conseil des fiduciaires ») notre avis (l'« Avis ») quant au caractère équitable, du point de vue financier, de la Contrepartie que doivent recevoir les Porteurs de parts autres que Mach Capital Inc. (« Mach »), les Porteurs de parts de roulement et les membres de leur groupe respectif dans le cadre de l'Arrangement.

Mandat de BMO Marchés des capitaux

Le FPI a communiqué pour la première fois avec BMO Marchés des capitaux en août 2020 au sujet d'un possible mandat de services de consultation. Le FPI a officiellement retenu les services de BMO Marchés des capitaux par contrat daté du 15 septembre 2020 (le « Contrat de mission »). Aux termes du Contrat de mission, BMO Marchés des capitaux s'est engagée à fournir au FPI et au Conseil des fiduciaires divers services consultatifs en lien avec l'Arrangement, notamment la remise de l'Avis.

BMO Marchés des capitaux recevra des honoraires pour la remise de l'Avis. Nous recevons également certains honoraires pour nos services de consultation aux termes du Contrat de mission, dont une tranche importante est conditionnelle à la conclusion de l'Arrangement. Le FPI a également convenu de nous rembourser nos débours raisonnables et de nous indemniser contre certaines responsabilités pouvant découler de notre mandat.

Compétence de BMO

BMO Marchés des capitaux est l'une des plus grandes banques d'affaires d'Amérique du Nord; elle exerce des activités qui touchent tous les aspects du financement des sociétés et des administrations publiques, des fusions et acquisitions, de la vente et de la négociation de titres de capitaux propres et de titres à revenu fixe, de la recherche en placement et de la gestion des placements. BMO Marchés des capitaux a agi comme conseiller financier dans un grand nombre d'opérations, partout en Amérique du Nord, visant des sociétés ouvertes et des sociétés fermées évoluant dans des secteurs variés, et elle possède une vaste expérience dans l'établissement d'avis quant au caractère équitable.

L'opinion exprimée dans l'Avis est celle de BMO Marchés des capitaux. La forme et le contenu de l'Avis ont été approuvés, aux fins de publication, par un comité de nos dirigeants qui possèdent collectivement de l'expérience en matière de fusions, d'acquisitions, de dessaisissements, de restructurations, d'évaluations, d'avis quant au caractère équitable et de marchés des capitaux.

Indépendance de BMO Marchés des capitaux

Ni BMO Marchés des capitaux ni aucun membre de son groupe n'est un initié du FPI, de l'Acquéreur, de leurs alliés ou des personnes qui ont des liens avec eux ou qui sont des membres de leur groupe (collectivement, les « Personnes intéressées »), ni n'a des liens avec eux, ni n'est membre de leur groupe (au sens attribué à ces termes dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou dans les règlements pris en application de celle-ci).

BMO Marchés des capitaux n'avait pas pour mandat de fournir des services de consultation financière et elle n'a participé à aucune opération de financement concernant les Personnes intéressées au cours des deux dernières années, exception faite des mandats suivants : (i) elle agit en tant que conseiller financier du FPI et du Conseil des fiduciaires

aux termes du Contrat de mission; (ii) elle a agi en tant qu'arrangeur principal et seul teneur de livres aux fins d'un prêt à terme garanti de premier rang de 600 millions de dollars canadiens que BMO Groupe financier, membre du groupe de BMO Marchés des capitaux, consent à l'Acquéreur pour financer l'acquisition du FPI; (iii) elle agit en tant que co-arrangeur principal et co-preneur de livres aux fins des facilités de crédit garanties et non garanties du FPI, qui ont toutes deux BMO Groupe financier comme prêteur; (iv) elle a agi en tant que preneur ferme dans le cadre de l'émission de débetures non garanties du FPI; (v) elle agit en tant que prêteur à l'égard de certains immeubles de Canderel; (vi) elle agit en tant que conseiller financier auprès de Blackstone et de certains membres de son groupe dans le cadre de certaines opérations d'acquisitions ou d'aliénation potentielles ou déjà réalisées; (vii) elle agit en tant que preneur ferme dans le cadre de diverses opérations sur les marchés financiers et les marchés des capitaux pour les sociétés de portefeuille de Blackstone et de certains membres de son groupe; (viii) elle agit en tant que prêteur aux fins de diverses facilités de crédit pour les sociétés faisant partie du portefeuille de Blackstone et de certains membres de son groupe; et (ix) elle agit en tant que prêteur pour certaines sociétés faisant partie du portefeuille de Koch ou des membres de son groupe.

Société immobilière BMO Marché des capitaux Inc., filiale en propriété exclusive de BMO Marchés des capitaux, est actuellement en pourparlers avec l'Acquéreur au sujet d'un engagement de courtage immobilier potentiel pour la vente de certains immeubles du FPI après la clôture de l'acquisition du FPI.

Mis à part ce qui est indiqué ci-dessus, il n'existe aucune entente ou convention ni aucun engagement entre BMO Marchés des capitaux et une Personne intéressée à l'égard de tout lien d'affaires futur. BMO Marchés des capitaux pourrait occasionnellement, dans l'avenir et dans le cours normal des activités, fournir des services de consultation financière, de banque d'affaires ou d'autres services financiers à une ou à plusieurs des Personnes intéressées.

BMO Marchés des capitaux et certains membres de son groupe agissent en tant que courtiers, tant à titre de contrepartistes que de mandataires, sur les principaux marchés des capitaux et, pour cette raison, il est possible qu'ils aient eu ou qu'ils aient ultérieurement des positions sur des titres d'une ou de plusieurs Personnes intéressées et qu'ils aient exécuté ou qu'ils exécutent ultérieurement à l'occasion des opérations pour le compte d'une ou de plusieurs Personnes intéressées, services pour lesquels BMO Marchés des capitaux, ou ces membres de son groupe, ont touché ou pourraient toucher ultérieurement une rémunération. En tant que courtiers en placement, BMO Marchés des capitaux et certains membres de son groupe effectuent des recherches sur des titres et peuvent, dans le cours normal des activités, fournir des rapports de recherche ainsi que des conseils en matière de placement à leurs clients, y compris à l'égard d'une ou de plusieurs Personnes intéressées ou de l'Arrangement. De plus, la Banque de Montréal (la « BMO »), dont BMO Marchés des capitaux est une filiale en propriété exclusive, ou un ou plusieurs membres du groupe de BMO peuvent occasionnellement, dans le cours normal des activités, fournir des services bancaires ou d'autres services financiers à une ou à plusieurs Personnes intéressées.

Portée de l'examen

Dans le cadre de la préparation de l'Avis, nous avons notamment examiné et jugé dignes de foi les documents suivants, ou mené les activités suivantes :

1. un projet de la Convention relative à l'arrangement daté du 22 octobre 2021;
2. (i) un projet de la lettre d'engagement relative aux capitaux propres daté du 22 octobre 2021; (ii) des projets de la lettre d'engagement de financement et du sommaire des modalités connexe datés du 20 octobre 2021 fournis à l'Acquéreur par BMO Groupe financier, membre du groupe de BMO Marchés des capitaux, et portant sur l'octroi d'un prêt à terme garanti de premier rang de 600 millions de dollars canadiens dans le cadre de l'Arrangement; (iii) un projet de la convention d'achat et de vente entre l'Acquéreur et un membre du groupe de Blackstone daté du 22 octobre 2021; (iv) un projet de la convention d'achat et de vente entre l'Acquéreur et un membre du groupe de Mach daté du 22 octobre 2021; (v) un projet de la lettre d'engagement relative aux capitaux propres privilégiés fournie à l'Acquéreur par Koch Real Estate Investments, LLC daté du 21 octobre 2021; (vi) un projet de la lettre d'engagement relative aux capitaux propres privilégiés fournie à l'Acquéreur par AX LP, membre du groupe d'Artis, daté du 21 octobre 2021; (vii) un projet de la garantie limitée fournie par certains membres du Consortium daté du 21 octobre 2021 et (viii) des projets des conventions de roulement entre certains membres du Consortium et le Consortium datés du 21 octobre 2021;
3. certains renseignements publics concernant les activités, l'exploitation, la situation financière et l'historique du cours du FPI et d'autres émetteurs ouverts choisis que nous avons jugés pertinents;
4. certains renseignements internes, notamment de nature financière, opérationnelle et générale, établis ou fournis par le FPI ou pour son compte relativement à l'entreprise, aux activités et à la situation financière du FPI;
5. les prévisions, les projections, les estimations et les budgets de gestion interne établis ou fournis par la direction du FPI ou pour son compte;
6. des entretiens avec la direction du FPI portant sur les activités, les plans, la situation financière et les perspectives du FPI à l'heure actuelle;
7. des renseignements publics concernant des transactions antérieures choisies que nous avons jugées pertinentes;
8. divers rapports publiés par des analystes de recherche en titres de capitaux propres que nous avons jugés pertinents;
9. une lettre de déclaration quant à certaines questions de fait et quant au caractère complet et à l'exactitude de certains renseignements sur lesquels repose le présent

Avis, que des membres de la haute direction du FPI nous ont adressée et qui porte la date des présentes;

10. les autres renseignements, enquêtes, analyses et entretiens que nous avons jugés nécessaires ou appropriés dans les circonstances.

Le FPI n'a pas refusé à BMO Marchés des capitaux, à la connaissance de celle-ci, l'accès aux renseignements en sa possession que BMO Marchés des capitaux lui a demandés.

Hypothèses et limitations

Nous avons présumé que l'ensemble des renseignements financiers et des autres renseignements, données, conseils, avis, déclarations et autres documents que nous avons obtenus auprès de sources publiques ou qui nous ont été fournis par le FPI ou pour son compte ou que nous avons obtenus autrement dans le cadre de notre mission étaient complets, exacts et présentés de façon fiable et nous nous y sommes fiés (les « Renseignements »). L'Avis est conditionnel à cette exhaustivité, à cette exactitude et à cette présentation fidèle. Il ne nous a pas été demandé de vérifier de façon indépendante l'exhaustivité, l'exactitude ou la présentation fidèle de ces Renseignements, et nous n'assumons aucune obligation en ce sens. Nous avons présumé que les prévisions, les projections, les estimations et les budgets qui nous ont été fournis et sur lesquels nous avons fondé nos analyses avaient été établis raisonnablement, de manière à refléter les hypothèses, les estimations et les jugements les plus à jour de la direction du FPI concernant les activités, les plans, la situation financière et les perspectives du FPI.

Dans une lettre de déclaration remise en date des présentes, des membres de la haute direction du FPI ont fait à BMO Marchés des capitaux notamment les déclarations suivantes : (i) les Renseignements fournis verbalement à BMO Marchés des capitaux par un dirigeant ou un employé du FPI ou en présence d'un dirigeant ou d'un employé du FPI ou fournis par écrit par le FPI ou l'une de ses filiales (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus) ou par leurs représentants respectifs dans le cadre de notre mission étaient, à la date à laquelle ils ont été fournis à BMO Marchés des capitaux, et sont, en date des présentes, complets, véridiques et exacts à tous les égards importants, et ils ne contenaient ni ne contiennent aucune présentation inexacte des faits (au sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario)); et (ii) depuis les dates auxquelles les Renseignements ont été fournis par écrit à BMO Marchés des capitaux, à l'exception des changements qui lui ont été communiqués, il ne s'est produit aucun changement important, de nature financière ou autre, dans la situation financière, les actifs, les passifs (éventuels ou autres), l'entreprise, les activités ou les perspectives du FPI ou de ses filiales, et il n'est survenu dans les Renseignements ou dans une partie de ceux-ci aucun changement qui aurait ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait un effet important sur l'Avis.

Dans le cadre de la préparation de l'Avis, nous avons présumé que la Convention d'arrangement signée ne sera pas différente, sur un ou des points importants, du projet que nous avons examiné, et que l'Arrangement sera réalisé conformément aux modalités et aux conditions de la Convention d'arrangement, sans qu'il y ait renonciation à l'égard

d'une modalité ou d'une condition ou modification d'une modalité ou d'une condition qui est, de quelque façon que ce soit, importante pour nos analyses.

L'Avis est formulé en fonction de la conjoncture boursière, économique, financière et commerciale à la date des présentes ainsi que de la situation et des perspectives, financières et autres, du FPI telles qu'elles ressortaient des Renseignements et telles qu'elles ont été présentées à BMO Marchés des capitaux au cours d'entretiens avec la direction du FPI et les représentants de celui-ci. Dans ses analyses et dans le cadre de la préparation de l'Avis, BMO Marchés des capitaux a formulé de nombreux jugements et de nombreuses hypothèses à l'égard de la performance sectorielle et de la conjoncture commerciale, boursière et économique générale, ainsi qu'à l'égard d'autres questions, dont bon nombre sont indépendantes de notre volonté et de celle des parties à l'Arrangement.

L'Avis est fourni au Conseil des fiduciaires, à son usage exclusif, uniquement dans le cadre de l'examen de l'Arrangement, et aucune autre personne ne peut se servir de l'Avis ou se fonder sur celui-ci à quelque fin que ce soit sans notre consentement écrit préalable. L'Avis ne constitue pas une recommandation à l'intention des Porteurs de parts quant à la manière dont ceux-ci devraient voter ou agir à l'égard de toute question relative à l'Arrangement. Sous réserve de l'inclusion de l'Avis dans son intégralité et d'un résumé de celui-ci (sous une forme que nous jugeons acceptable) dans la Circulaire, l'Avis ne peut être reproduit, diffusé ou cité et on ne peut y faire renvoi (en totalité ou en partie) sans notre consentement écrit préalable.

On ne nous a pas demandé d'effectuer une évaluation formelle des titres ou des actifs du FPI ou des membres de son groupe, nous n'avons pas effectué une telle évaluation et notre Avis ne doit pas être interprété comme étant une telle évaluation. L'Avis ne constitue pas un avis sur le prix auquel les titres du FPI peuvent être négociés à un moment donné, et il ne doit pas être interprété comme tel. BMO Marchés des capitaux n'avait pas pour mandat d'examiner les aspects juridiques, fiscaux ou réglementaires de l'Arrangement, et l'Avis ne traite pas de ces questions. Nous nous sommes fondés sur l'évaluation faite par le FPI et ses conseillers juridiques et fiscaux à l'égard de ces questions et n'avons pas effectué de vérification indépendante à cet égard. Par ailleurs, l'Avis ne traite pas du bien-fondé de l'Arrangement par rapport à d'autres alternatives stratégiques pouvant s'offrir au FPI.

L'Avis est formulé en date des présentes, et BMO Marchés des capitaux ne s'est pas engagée à informer qui que ce soit de tout changement dans un fait ou dans une question touchant l'Avis dont elle pourrait avoir connaissance après la date des présentes, et elle n'assume aucune obligation d'information à cet égard. Sans que soit limitée la portée de ce qui précède, si elle apprend qu'un renseignement sur lequel elle s'est fondée pour formuler l'Avis était inexact, incomplet ou trompeur sur un point important, BMO Marchés des capitaux se réserve le droit de modifier ou de retirer l'Avis.

Conclusion

Sur le fondement et sous réserve de ce qui précède, BMO Marchés des capitaux est d'avis, en date des présentes, que la Contrepartie devant être versée aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Arrangement est équitable, du point de vue financier, pour ces porteurs (à l'exception de Mach, des Porteurs de parts de roulement et des membres de leur groupe respectif).

Veillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

(signé) BMO Nesbitt Burns Inc.

BMO Nesbitt Burns Inc.

ANNEXE F
ÉVALUATION INDÉPENDANTE ET AVIS QUANT AU CARACTÈRE ÉQUITABLE
DE DESJARDINS

Voir ci-joint.

Le 24 octobre 2021

Le conseil des fiduciaires et le comité spécial du conseil des fiduciaires

FPI COMINAR

2820, boul. Laurier, bureau 850

Québec (Québec) G1V 0C1

Valeurs mobilières Desjardins inc. (« **Desjardins** ») croit savoir que le conseil des fiduciaires (le « **Conseil** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») a mis sur pied un comité spécial (le « **Comité spécial** ») des fiduciaires indépendants afin, entre autres, d'évaluer une opération (l'« **Opération** ») dans le cadre de laquelle IRIS Acquisition II LP (l'« **Acquéreur du FPI** »), entité créée par un consortium dirigé par un membre du même groupe que Gestion Canderel inc. (« **Canderel** ») et composé de FrontFour Capital Group LLC (« **FrontFour** »), d'Artis Real Estate Investment Trust (« **Artis** ») et de sociétés de personnes gérées par Sandpiper Group (« **Sandpiper** »), acquerrait la totalité des parts de fiducie du FPI (les « **Parts** ») émises et en circulation aux termes d'un plan d'arrangement prévu par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* au moyen d'une série d'opérations par suite desquelles les porteurs de Parts (les « **Porteurs de parts** ») recevraient une contrepartie au comptant (la « **Contrepartie** ») de 11,75 \$ par Part. Desjardins croit également savoir que : (i) Koch Real Estate Investments, LLC (« **KREI** ») et Artis fournissent des titres de capitaux propres privilégiés aux fins de l'Opération; (ii) dans le cadre de l'Opération, des membres du même groupe que Mach Capital Inc. (« **Mach Capital** ») acquerront certains des immeubles commerciaux et de bureaux du FPI pour environ 1,5 G\$, et BP Cognac Canada Owner Limited Partnership (« **Blackstone** ») et, collectivement avec Mach Capital, les « **Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement** ») acquerra le portefeuille industriel du FPI, dans chaque cas au moyen de conventions d'achat et de vente distinctes entre l'Acquéreur du FPI et chacun des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement, opérations dont le produit sera affecté au financement d'une partie de la Contrepartie; (iii) Mach Capital, qui détient environ 5,2 % des Parts, a conclu une convention de vote et de soutien avec l'Acquéreur du FPI aux termes de laquelle elle s'est engagée à exercer les droits de vote rattachés à ses Parts en faveur de l'Opération, et d'autres membres du consortium de l'Acquéreur du FPI qui, collectivement, détiennent ou contrôlent environ 10,2 % des Parts, y compris Propriété immobilière Canderel inc., Iris Fund III L.P. (fonds géré par FrontFour), Artis et des sociétés de personnes gérées par Sandpiper (collectivement, les « **Porteurs de parts de roulement** »), se sont engagés à transférer par roulement, directement ou indirectement par l'intermédiaire de membres de leur groupe désignés par ceux-ci dans leurs conventions de roulement respectives, un total de 7 846 849 Parts en contrepartie de parts de l'Acquéreur du FPI, ces Parts représentant environ 4,3 % des Parts en circulation; et (iv) les distributions du FPI pour les mois d'octobre 2021, de novembre 2021 et de décembre 2021 (payables respectivement en novembre et en décembre 2021 et en janvier 2022) seront suspendues dans le cadre de l'Opération. Les modalités et conditions de l'Opération sont ou seront plus amplement décrites dans une convention d'arrangement intervenue entre le FPI et l'Acquéreur du FPI (la « **Convention d'arrangement** ») et dans une circulaire de sollicitation de procurations (la « **Circulaire** ») devant être envoyée par la poste aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Opération.

Le Comité spécial a retenu les services de Desjardins pour qu'elle agisse à titre de conseiller financier indépendant du FPI et du Comité spécial dans le cadre de l'Opération et qu'elle fournisse au Conseil et au Comité spécial une évaluation indépendante des Parts (l'« **Évaluation** ») qui, bien qu'elle ne soit pas requise par les dispositions du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** »), sera établie conformément aux exigences applicables à une « évaluation officielle » prévues par le Règlement 61-101, ainsi qu'un avis (l'« **Attestation d'équité** ») quant au caractère équitable, du point de vue financier, de la Contrepartie

devant être versée dans le cadre de l'Opération aux Porteurs de parts, exception faite de Mach Capital et des Porteurs de parts de roulement.

MISSION

Le Comité spécial a communiqué avec Desjardins pour la première fois le 15 avril 2021 et a ensuite retenu les services de Desjardins aux termes d'une convention de mission datée du 27 avril 2021 (la « *Convention de mission* »). Les modalités de la Convention de mission prévoient que Desjardins recevra des honoraires fixes (les « *Honoraires de mission* ») pour la préparation et la remise de l'Évaluation et de l'Attestation d'équité et qu'elle se fera rembourser ses frais raisonnables. Le FPI a également convenu d'indemniser Desjardins à l'égard de certaines responsabilités découlant de la prestation des services professionnels rendus par Desjardins et par son personnel aux termes de la Convention de mission. Les Honoraires de mission payables à Desjardins ne sont aucunement conditionnels au succès de l'Opération ou aux conclusions de l'Évaluation et de l'Attestation d'équité.

Desjardins consent à ce que le texte intégral de l'Évaluation et de l'Attestation d'équité, ainsi qu'un résumé de ceux-ci dans une forme qu'elle juge acceptable, soient inclus dans la Circulaire et à ce que ces documents soient déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités analogues compétentes du Canada.

L'Évaluation a été établie conformément au Règlement 61-101 (et respecte donc les exigences applicables à une « évaluation officielle » prévues par celui-ci) et aux normes de présentation de l'information de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (l'« *OCRCVM* »), mais l'OCRCVM n'a pas participé à l'établissement ou à l'examen de celle-ci.

Desjardins n'a pas reçu le mandat d'examiner les aspects juridiques, fiscaux, immobiliers ou comptables de l'Opération. Toutefois, Desjardins a effectué une analyse financière qu'elle a jugé appropriée et nécessaire dans les circonstances afin d'étayer les conclusions formulées dans l'Évaluation et l'Attestation d'équité.

RELATIONS AVEC DES PARTIES INTÉRESSÉES

Ni Desjardins, ni aucun membre de son groupe ni aucune personne ayant des liens avec elle n'a des « liens » avec le FPI, l'Acquéreur du FPI, Canderel, FrontFour, Artis, Sandpiper, KREI, les Porteurs de parts de roulement, les Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou les personnes ayant des liens avec ceux-ci ou les membres de leur groupe, respectivement, n'est une « entité du même groupe » que ces personnes ou n'est un « initié visé » à l'égard de ces personnes (dans chaque cas au sens du Règlement 61-101).

Ni Desjardins ni aucun membre de son groupe n'est un conseiller d'une « personne intéressée » (au sens du Règlement 61-101) à l'égard de l'Opération, à l'exception du Conseil et du Comité spécial conformément à la Convention de mission.

Ni Desjardins ni aucun membre de son groupe n'a fourni de services de conseils financiers à une personne intéressée au cours des deux dernières années, sauf conformément à la Convention de mission. Desjardins peut fournir au FPI certains services bancaires, services d'assurance ou services connexes ordinaires et a déjà participé à des financements par capitaux propres du FPI pour lesquels elle a reçu des honoraires qui ne sont pas importants pour elle ou les membres de son groupe.

Ni Desjardins ni aucun membre de son groupe n'a fourni de services de courtier démarcheur à l'égard de l'Opération, et ni Desjardins ni aucun membre de son groupe n'a d'intérêt financier important dans la réalisation de l'Opération.

Il n'existe actuellement aucun accord, aucune entente ni aucun engagement entre Desjardins ou un membre de son groupe avec une personne intéressée relativement à des relations d'affaires futures. Desjardins agit à titre de conseiller financier, de contrepartiste et de mandataire sur les grands marchés financiers et pourrait dans l'avenir détenir des positions dans une personne intéressée ou donner des conseils à une personne intéressée relativement à des opérations pour lesquelles elle pourrait recevoir une rémunération. À titre de courtier en placement, Desjardins effectue des recherches sur les titres et peut, dans le cours normal des activités, fournir des rapports de recherche ou des conseils en placement à ses clients relativement à des questions de placement, notamment à l'égard du FPI, de l'Acquéreur du FPI, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou des personnes ayant des liens avec ceux-ci ou des membres du même groupe que ceux-ci, respectivement, ou à l'égard de l'Opération. Il est possible que, dans le cours normal des activités, certains employés de Desjardins détiennent en propriété actuellement, ou aient détenu en propriété, des titres du FPI, de l'Acquéreur du FPI, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, de Blackstone ou des personnes ayant des liens avec ceux-ci ou des membres du même groupe que ceux-ci, respectivement. Il se peut également que, après l'annonce publique de l'Opération et dans le cours normal des activités, une personne intéressée ou une autre partie à l'Opération entre en contact avec Desjardins relativement à un financement par emprunt pour lequel Desjardins pourrait recevoir des honoraires qui ne sont pas importants pour elle ou les membres de son groupe.

Desjardins est d'avis qu'elle est un évaluateur indépendant par rapport à l'Opération aux termes du Règlement 61-101.

COMPÉTENCES DE DESJARDINS

Desjardins est une filiale en propriété exclusive du Mouvement Desjardins, le plus grand groupe financier coopératif au Canada. Le Mouvement Desjardins comprend un réseau de caisses, de caisses populaires et de centres financiers destinés aux sociétés partout au pays, et de sociétés filiales œuvrant dans les secteurs de l'assurance-vie et de l'assurance dommages, du courtage de titres, du capital de risque et de la gestion d'actifs. Desjardins est un participant majeur du secteur des valeurs mobilières canadiennes et ses activités touchent à tous les aspects du financement de sociétés et de gouvernements, des fusions et acquisitions, de la vente et de la négociation de titres de capitaux propres et de titres à revenu fixe et de la recherche en placement. Les spécialistes aguerris de Desjardins ont préparé un grand nombre d'évaluations et d'attestations d'équité et pris part à de nombreuses opérations visant des sociétés fermées et ouvertes dans un large éventail de secteurs.

L'Évaluation et l'Attestation d'équité exprimées aux présentes représentent l'avis de Desjardins, et leur forme et leur contenu ont été approuvés aux fins de publication par un comité composé de ses professionnels, qui possèdent tous de l'expérience en matière de fusions, d'acquisitions, de dessaisissements, d'évaluations et d'attestations d'équité. Avant de remettre l'Évaluation et l'Attestation d'équité, Desjardins a effectué un contrôle diligent approfondi et un examen rigoureux des questions visées aux présentes.

PORTÉE DE L'EXAMEN

Pour préparer l'Évaluation et l'Attestation d'équité, Desjardins a examiné notamment les éléments suivants et, lorsque cela était jugé approprié, s'est fondée sur ceux-ci :

- (i) certains documents relatifs au processus d'examen stratégique préparés par Financière Banque Nationale et BMO Marchés des capitaux, notamment des présentations au Comité spécial dont les dates varient entre le 24 septembre 2020 et le 14 avril 2021;

- (ii) des déclarations d'intérêt non exécutoires de Canderel et de FrontFour datées du 15 décembre 2020 et du 3 juin 2021;
- (iii) des données issues du modèle Argus pour certains immeubles du FPI, ainsi que les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux connexes;
- (iv) des taux de capitalisation directe et des estimations du bénéfice d'exploitation net (« **BEN** ») stabilisé pour chacun des immeubles du FPI fournis par la direction du FPI (collectivement, les « **Prévisions immobilières de la direction** »);
- (v) des rapports d'expertise indépendants pour chacun des immeubles du FPI, y compris des estimations du BEN stabilisé, des taux de capitalisation directe, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux;
- (vi) des projections financières globales pour le FPI préparées par la direction du FPI pour les exercices se terminant du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2025;
- (vii) des prévisions de dépenses en immobilisations fournies par la direction du FPI;
- (viii) divers barèmes de valeurs foncières, de coûts d'aménagement et de paramètres économiques de projets d'aménagement préparés par la direction du FPI;
- (ix) les états financiers non audités du FPI pour le trimestre clos le 30 juin 2021 et certaines données du bilan du FPI mises à jour en date du 30 septembre 2021 préparées par la direction du FPI;
- (x) une analyse de la liquidité du FPI selon divers scénarios pour les exercices se terminant les 31 décembre 2021 et 2022 préparée par la direction du FPI et datée du 30 avril 2021;
- (xi) des données sur les actifs et un registre des loyers pour chacun des immeubles du FPI datés du 11 janvier 2021 ainsi que des entretiens avec la direction du FPI au sujet de l'évolution récente des activités générales du FPI;
- (xii) des visites des lieux de certains immeubles du FPI à Montréal, à Québec et dans la région d'Ottawa à différentes dates entre le 10 avril et le 14 mai 2021;
- (xiii) divers entretiens avec certains membres de la haute direction du FPI au sujet, notamment, des Prévisions immobilières de la direction;
- (xiv) divers entretiens avec le Comité spécial;
- (xv) divers entretiens avec Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du Comité spécial;
- (xvi) la version pour signature de la convention d'arrangement (la « **Convention d'arrangement** ») datée du 24 octobre 2021;
- (xvii) certaines données historiques sur la négociation des Parts provenant de tiers fournisseurs de données;
- (xviii) des renseignements publics au sujet du FPI;
- (xix) certains renseignements sur le secteur et le marché, notamment des études sur les taux de capitalisation régionaux et des données sur des sociétés ouvertes comparables et des opérations précédentes que Desjardins a jugées pertinentes;
- (xx) des déclarations de hauts dirigeants du FPI figurant dans des attestations remises à Desjardins en ce qui concerne, entre autres, l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements sur lesquels l'Évaluation et l'Attestation d'équité sont fondées en date des présentes;
- (xxi) les autres renseignements, analyses et entretiens (notamment des entretiens avec des tierces parties) que Desjardins a jugés nécessaires ou appropriés dans les circonstances.

Le FPI a donné à Desjardins plein accès à sa haute direction et, à la connaissance de Desjardins, il ne lui a été refusé aucun renseignement pouvant être important dans le cadre de l'Évaluation et l'Attestation d'équité.

ÉVALUATIONS ANTÉRIEURES

Le FPI a déclaré à Desjardins qu'il n'existe aucune évaluation ou estimation concernant le FPI, l'une de ses filiales ou l'un des membres de son groupe, ou leurs actifs ou passifs importants respectifs, qui été effectuée au cours des 24 derniers mois mais qui n'a pas été fournie à Desjardins.

OFFRES ANTÉRIEURES

Le FPI a déclaré à Desjardins que, à sa connaissance, il n'y a eu aucune offre antérieure de bonne foi ni aucune opération visant des actifs importants dont le FPI ou l'une de ses filiales est propriétaire ou des titres du FPI ou de l'une de ses filiales au cours des 24 derniers mois dont Desjardins n'a pas été avisée.

HYPOTHÈSES ET RESTRICTIONS

L'Évaluation et l'Attestation d'équité sont assujetties aux hypothèses et aux restrictions énoncées ci-après.

Avec l'approbation du Comité spécial, Desjardins s'est fondée sur les documents, renseignements, rapports, avis, données, conseils ou déclarations que lui ont fournis le FPI ou ses mandataires ou conseillers, qu'ils soient accessibles au public ou qu'ils aient été obtenus auprès d'autres sources (collectivement, les « **Renseignements** »), et elle a tenu pour acquis et, conformément aux modalités de la Convention de mission, n'a pas vérifié de façon indépendante, sous réserve de l'exercice de son jugement professionnel et sauf indication contraire expresse aux présentes, l'exactitude, la présentation fidèle et l'exhaustivité des Renseignements, et l'Évaluation et l'Attestation d'équité sont conditionnelles à l'exactitude et à l'exhaustivité des Renseignements. Des hauts dirigeants du FPI ont déclaré à Desjardins, dans une attestation portant la date des présentes, que (i) tous les Renseignements (à l'exception des prévisions, des projections ou des estimations) fournis par le FPI ou pour son compte sont véridiques et exacts à tous égards importants et ne contiennent aucune déclaration fausse ou trompeuse concernant un fait important relatif au FPI ou à l'Opération, ni n'omettent de fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour éviter qu'une déclaration ne soit trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite, (ii) les prévisions, les projections ou les estimations faisant partie des Renseignements (comme les Prévisions immobilières de la direction) ont été établies à l'aide d'hypothèses mentionnées dans celles-ci qui, de l'avis de ces hauts dirigeants, étaient raisonnables, et (iii) depuis les dates auxquelles les Renseignements ont été fournis à Desjardins, exception faite de ce qui a été communiqué à Desjardins, il n'y a eu aucun changement important, d'ordre financier ou autre, dans la situation financière, les actifs, les passifs (éventuels ou autres), l'entreprise, les activités ou les perspectives du FPI et aucun changement important n'est survenu dans les Renseignements ou dans une partie de ceux-ci qui aurait, ou qui serait raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence importante sur l'Évaluation ou l'Attestation d'équité.

Dans le cadre de la préparation de l'Évaluation et de l'Attestation d'équité, Desjardins a posé plusieurs hypothèses, notamment l'hypothèse selon laquelle l'Opération sera réalisée conformément aux modalités et conditions et essentiellement dans les délais prévus dans la Convention d'arrangement, sans renonciation à une modalité ou à une condition importante de celle-ci ni modification d'une telle modalité ou condition, et selon laquelle les approbations et consentements gouvernementaux, réglementaires ou autres nécessaires à la réalisation de l'Opération seront obtenus sans effet défavorable. Au moment de remettre l'Évaluation et l'Attestation d'équité, Desjardins n'exprime aucun avis quant à la probabilité que les conditions de l'Opération soient remplies ou fassent l'objet d'une renonciation ou que l'Opération soit mise en œuvre dans les délais prévus dans la Convention d'arrangement. Desjardins n'exprime aucune

opinion quant au bien-fondé relatif de l'Opération comparativement à d'autres regroupements d'entreprises possibles ou à d'autres occasions qui pourraient se présenter au FPI, et l'Évaluation et l'Attestation d'équité n'abordent pas ces questions. Desjardins n'a pas effectué d'inspection physique récente des immeubles du FPI.

L'Évaluation et l'Attestation d'équité sont fondées sur la conjoncture boursière, économique, générale, commerciale et financière en vigueur à la date de l'Évaluation et l'Attestation d'équité et sur les conditions et les perspectives, financières et autres, du FPI, telles qu'elles ressortaient des Renseignements examinés par Desjardins. Dans le cadre de son analyse globale et de la préparation de l'Évaluation et de l'Attestation d'équité, Desjardins a posé de nombreuses hypothèses relativement au rendement du secteur, à la conjoncture économique et commerciale en général et à d'autres questions, dont bon nombre sont indépendantes de la volonté du FPI. Bien que, de l'avis de Desjardins, les hypothèses utilisées pour préparer l'Évaluation et l'Attestation d'équité soient appropriées dans les circonstances, elles pourraient se révéler inexactes, en totalité ou en partie.

L'Évaluation et l'Attestation d'équité ont été fournies pour l'usage exclusif du Conseil et du Comité spécial et, sauf comme le permet par ailleurs la Convention de mission, elles ne doivent pas être utilisées ni citées par une autre personne, ni communiquées à aucune autre personne, et aucune autre personne que le Conseil ou le Comité spécial ne doit s'y fier, sans le consentement écrit préalable exprès de Desjardins. L'Évaluation et l'Attestation d'équité ne constituent pas une recommandation au Conseil ou au Comité spécial selon laquelle le FPI devrait ou non réaliser l'Opération.

L'Évaluation et l'Attestation d'équité sont valables en date des présentes, et Desjardins rejette tout engagement ou toute obligation d'informer quiconque d'un changement dans un fait ou une question touchant l'Évaluation et l'Attestation d'équité qui pourrait être porté à son attention après la date des présentes. Sans que soit limitée la portée de ce qui précède, si un changement important survient dans un fait ou une question touchant l'Évaluation et l'Attestation d'équité après la date des présentes, ou si Desjardins a connaissance d'un fait, d'une question ou d'un changement important qui ne lui avait pas été communiqué avant la date des présentes ou qu'elle n'a pas approuvé par ailleurs, Desjardins se réserve le droit de modifier ou de retirer l'Évaluation et l'Attestation d'équité, mais elle n'a pas l'obligation de le faire.

Desjardins estime que ses analyses doivent être considérées globalement et que le fait de choisir des parties des analyses ou des facteurs qu'elle a examinés, sans tenir compte de l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait donner une image trompeuse du processus sur lequel s'appuient l'Évaluation et l'Attestation d'équité. La préparation d'une évaluation et d'une attestation d'équité est un processus complexe et ne se prête pas nécessairement à une analyse partielle ou à une description sommaire. Toute tentative en ce sens pourrait faire en sorte qu'une trop grande importance soit accordée à un facteur ou à une analyse en particulier.

L'Évaluation et l'Attestation d'équité ne constituent pas un avis quant aux cours auxquels les Parts, ou les actions ou les parts de l'Acquéreur du FPI, de Canderel, de FrontFour, d'Artis, de Sandpiper, de KREI, des Porteurs de parts de roulement, des Acquéreurs d'actifs dans le cadre de l'arrangement ou des personnes ayant des liens avec ceux-ci ou des membres du même groupe que ceux-ci, respectivement, se négocieront à quelque moment que ce soit, ni une recommandation à quiconque d'accepter ou de soutenir l'Opération ou de prendre quelque autre mesure que ce soit à l'égard de l'Opération, et ils ne doivent pas être interprétés comme tel.

Desjardins n'a évalué aucune incidence fiscale et n'a entrepris aucune analyse fiscale relativement à l'Opération ou aux opérations connexes.

APERÇU DU FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier exerçant des activités au Canada et est le premier propriétaire d'immeubles commerciaux en importance dans la province de Québec. Le portefeuille du FPI comprend 310 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels totalisant 35,7 millions de pieds carrés situés dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa. Les Parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto et y sont négociées sous le symbole CUF.UN.

DÉFINITION DE LA JUSTE VALEUR MARCHANDE

Aux fins de l'Évaluation et conformément au Règlement 61-101, la juste valeur marchande s'entend de la contrepartie en espèces la plus élevée qu'un acheteur prudent et informé, sur un marché ouvert et libre, paierait à un vendeur prudent et informé, chacun agissant sans lien de dépendance avec l'autre et sans contrainte.

Desjardins n'a pas ajusté la juste valeur marchande des Parts à la baisse pour tenir compte de la liquidité des Parts ou du fait que les Parts détenues par les porteurs de parts minoritaires pourraient ne pas former une participation majoritaire, et elle n'a apporté aucun ajustement à la juste valeur marchande des Parts pour tenir compte de l'effet de l'Opération sur celles-ci.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Desjardins a évalué les Parts principalement selon le principe de continuité de l'exploitation au moyen d'une analyse de la valeur de l'actif net (« VAN »). Desjardins a également examiné des multiples d'opérations précédentes dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada et des primes d'acquisition pour des opérations précédentes dans l'ensemble du secteur immobilier au Canada, ainsi que des primes d'acquisition pour des opérations de fermeture.

Desjardins a également examiné des valeurs de négociation et des multiples de sociétés ouvertes exerçant des activités dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada pour déterminer si les valeurs boursières qui en découlent seraient supérieures à la VAN des Parts. Cependant, Desjardins a conclu que les multiples de sociétés ouvertes comparables supposaient des valeurs qui n'étaient pas supérieures à la VAN et, puisque les valeurs de négociation des sociétés ouvertes reflètent généralement des décotes de minoritaire plutôt que des valeurs « en bloc », Desjardins n'a pas retenu cette méthode pour déterminer la valeur des Parts.

Pour en arriver aux conclusions figurant dans son Évaluation et son Attestation d'équité, Desjardins a accordé beaucoup plus d'importance à la méthode de la VAN qu'aux autres méthodes. Toutefois, Desjardins n'a pas attribué une pondération précise à un facteur ou à une méthode en particulier et s'est appuyée sur son expérience professionnelle pour déterminer l'importance de chaque facteur et de chaque méthode pour en arriver à ses conclusions générales.

MÉTHODE DE LA VAN

La méthode de la VAN consiste à établir des valeurs distinctes pour certains éléments de l'ensemble des actifs et des passifs du FPI au moyen d'une méthode appropriée pour chaque élément et à déduire le total des passifs du total des actifs. Pour déterminer la VAN globale du FPI, Desjardins a établi séparément la VAN des éléments suivants :

- (i) les immeubles productifs de revenus;
- (ii) les biens-fonds excédentaires, les immeubles destinés à l'aménagement et la valeur d'intensification;

- (iii) la dette;
- (iv) le fonds de roulement net;
- (v) les frais généraux et administratifs;
- (vi) la valeur importante distinctive.

IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENUS

Desjardins a évalué les immeubles productifs de revenus du FPI principalement selon la méthode de la capitalisation directe.

Desjardins a aussi envisagé d'utiliser la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (« *AFT* »), mais, puisque la direction du FPI ne produisait habituellement pas d'états des flux de trésorerie disponibles sans facteur d'endettement pour les immeubles et était en voie de passer de la méthode de la capitalisation directe à la méthode de l'AFT aux fins de la présentation de la VAN, Desjardins n'a pas été en mesure d'utiliser cette méthode d'évaluation. Toutefois, Desjardins a effectué des analyses d'AFT pour plusieurs immeubles afin de vérifier les valeurs d'actualisation directe à l'aide des données issues du modèle Argus, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation pour l'exercice final fournis par la direction du FPI. Selon les valeurs d'AFT observées dans le sous-ensemble des immeubles du FPI et compte tenu du taux de croissance global relativement stable des loyers bruts futurs observés dans l'ensemble du portefeuille du FPI, Desjardins a conclu que le BEN stabilisé ponctuel tiré des Prévisions immobilières de la direction ne donnerait pas des valeurs très différentes selon qu'on utilise la méthode de la capitalisation directe ou la méthode de l'AFT pour évaluer les immeubles productifs de revenus.

Desjardins s'est également penchée sur la question de savoir si une prime de portefeuille devait être ajoutée aux immeubles productifs de revenus pour établir la VAN. Compte tenu de la nature, de la taille, de la catégorie et de l'emplacement diversifiés des immeubles du FPI en comparaison d'autres propriétaires de portefeuilles composés d'une seule catégorie d'immeubles, du marché immobilier existant pour les immeubles de bureaux et commerciaux au Canada, de l'absence d'acheteur unique pour le portefeuille dans son ensemble et de la situation générale des marchés financiers, Desjardins a conclu qu'il n'était pas opportun d'ajuster la valeur des immeubles productifs de revenus pour tenir compte d'une prime de portefeuille.

Pour établir la valeur des immeubles productifs de revenus, Desjardins a également pris en considération des ajustements fournis par la direction du FPI compte tenu du loyer du marché, des actifs détenus aux fins de vente et des dépenses en immobilisations pour les immeubles loués par Sears et d'autres immeubles. Dans le cadre de son analyse et de son examen indépendants, Desjardins a généralement accepté certains des ajustements susmentionnés, mais elle a exercé son jugement professionnel lorsqu'elle l'a jugé nécessaire. Plus particulièrement, Desjardins a pris en considération une réserve pour dépenses en immobilisations supplémentaires de 75 M\$ relativement à la limite supérieure de la fourchette des valeurs des immeubles productifs de revenus.

Méthode de la capitalisation directe

La méthode de la capitalisation directe consiste à appliquer des taux de capitalisation au BEN stabilisé de chacun des immeubles du FPI. Le BEN est considéré comme stabilisé lorsqu'un immeuble atteint pour la première fois un taux d'occupation maximal qui peut être maintenu par la suite. Les taux de capitalisation directe employés dans l'analyse tiennent compte de la possibilité que certaines des hypothèses sous-jacentes se révèlent inexactes.

BEN stabilisé

Desjardins a effectué plusieurs analyses et examens indépendants pour tester, modifier ou accepter les hypothèses sous-jacentes aux Prévisions immobilières de la direction et a notamment discuté avec la direction du FPI des loyers, des taux d'occupation et des frais d'exploitation prévus. Desjardins a ensuite apporté certains ajustements nécessaires selon son jugement professionnel et s'est forgé sa propre opinion indépendante sur les hypothèses sous-jacentes aux Prévisions immobilières de la direction. Le BEN stabilisé ainsi établi pour chaque immeuble a ensuite été utilisé dans l'analyse de la VAN et est résumé ci-après par catégorie d'actifs.

(en millions de dollars) Catégorie d'actifs	BEN stabilisé	
	FPI	Desjardins
Immeubles industriels	113 \$	113 \$
Immeubles de bureaux	148	148
Immeubles commerciaux	<u>143</u>	<u>120</u>
TOTAL	404 \$	381 \$

Taux de capitalisation directe

Dans son choix de taux de capitalisation directe dans le cadre de la méthode de la capitalisation directe, Desjardins a examiné les rapports d'expertise indépendants, a passé en revue des études pertinentes sur les taux de capitalisation régionaux et s'est fondée sur sa propre connaissance des marchés immobiliers au Canada.

Desjardins a utilisé des taux de capitalisation directe spécifiques pour chacun des immeubles. Les taux de capitalisation directe moyens pondérés globaux par catégorie d'actifs sont résumés ci-après.

Catégorie d'actifs	Taux de capitalisation directe	
	FPI	Desjardins
Immeubles industriels	5,59 %	5,44 %
Immeubles de bureaux	5,78 %	6,03 %
Immeubles commerciaux	6,80 %	7,25 %

Résultats de la méthode de la capitalisation directe

La valeur des immeubles productifs de revenus établie suivant la méthode de la capitalisation directe se situait dans une fourchette de 5 628 M\$ à 5 863 M\$.

BIENS-FONDS EXCÉDENTAIRES, IMMEUBLES DESTINÉS À L'AMÉNAGEMENT ET VALEUR D'INTENSIFICATION

La valeur des biens-fonds excédentaires et des immeubles destinés à l'aménagement qui n'est pas prise en compte dans la valeur des immeubles productifs de revenus a été établie par suite de discussions avec la direction du FPI et, le cas échéant, d'un examen d'expertises réalisées par des tiers. Desjardins a déterminé que la valeur des biens-fonds excédentaires et des immeubles destinés à l'aménagement s'élevait à environ 143 M\$.

Par suite de longs entretiens avec la direction du FPI au sujet du potentiel de densification et d'intensification de certains immeubles du FPI et selon sa propre opinion indépendante, Desjardins a inclus une valeur d'intensification de 50 M\$ relativement à la limite supérieure de la fourchette des valeurs des immeubles productifs de revenus.

DETTE

La valeur nominale de la dette du FPI s'élevait à 3 591 M\$. Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'ensemble des dettes s'établissait à 3,8 %.

Desjardins a appliqué un ajustement à la valeur du marché au solde hypothécaire en ajustant le taux d'intérêt de référence par rapport à l'échéance la plus proche de la courbe du rendement des obligations du gouvernement canadien et en ajoutant l'écart de crédit approprié. Suivant cette méthode, l'ajustement à la valeur du marché s'est traduit par une hausse d'environ 112 M\$ et la valeur indicative de la dette du FPI s'est donc établie à 3 703 M\$.

FONDS DE ROULEMENT NET

Le solde du fonds de roulement net du FPI était composé, entre autres, de trésorerie, de comptes clients, de frais payés d'avance, de comptes fournisseurs, de distributions payables et de charges à payer. Le fonds de roulement net du FPI totalisait 62 M\$.

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Desjardins a examiné et accepté de façon générale les frais généraux et administratifs fournis par la direction du FPI et n'a apporté que des changements mineurs pour tenir compte d'écarts temporaires. Un multiple de 6,0x a ensuite été appliqué pour capitaliser les frais généraux et administratifs non recouvrables du FPI, ce qui s'est traduit par une valeur négative de 91 M\$.

VALEUR IMPORTANTE DISTINCTIVE

Desjardins s'est penchée sur la question de savoir si une valeur importante distinctive reviendrait à l'Acquéreur du FPI dans le cadre de l'acquisition des Parts et a conclu que le seul avantage financier particulier important serait l'élimination des frais liés au statut de société ouverte. Un multiple de 6,0x a été utilisé pour capitaliser les frais annuels estimatifs liés au statut de société ouverte. Conformément à la définition de la juste valeur marchande, Desjardins a supposé qu'un acheteur éventuel serait disposé à payer un montant correspondant à 50 % des synergies de coûts et déduirait également de ce montant les coûts uniques estimatifs nécessaires à la réalisation de ces économies. La valeur importante distinctive nette estimative a été fixée à 10 M\$.

RÉSULTATS DE LA MÉTHODE DE LA VAN

Les résultats de l'analyse de la VAN sont résumés ci-après.

(en millions de dollars, sauf les valeurs par Part)	Méthode de la capitalisation directe	
	<u>Bas</u>	<u>Haut</u>
Immeubles productifs de revenus	5 628 \$	5 863 \$
Biens-fonds excédentaires, immeubles destinés à l'aménagement et valeur d'intensification	143	193
Dette.....	(3 703)	(3 703)
Fonds de roulement net.....	62	62
Frais généraux et administratifs	(91)	(91)
Valeur importante distinctive.....	<u>10</u>	<u>10</u>
Valeur de l'actif net	2 049 \$	2 334 \$
Valeur de l'actif net par Part ⁽¹⁾	11,18 \$	12,73 \$

(1) 183,3 M de Parts en circulation après dilution

La valeur des capitaux propres obtenue au moyen de l'analyse de la VAN s'est établie dans une fourchette de 11,18 \$ à 12,73 \$ par Part.

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

Afin de tester certaines hypothèses clés posées dans le cadre de la méthode de la VAN, Desjardins a effectué des analyses de sensibilité comme il est indiqué ci-après. Une modification d'une variable représente une modification apportée simultanément aux variables de chacun des immeubles du FPI et l'incidence sur la VAN est indiquée pour le FPI dans son ensemble.

Variable (\$ par Part)	Sensibilité	Incidence sur la VAN par Part	
		Négative	Positive
Méthode de la capitalisation directe			
BEN stabilisé	+/-5 %	(1,69 \$)	1,69 \$
Taux de capitalisation directe	+/-0,20 %	(1,09 \$)	1,17 \$

MÉTHODE DES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES

Aux fins de l'analyse des opérations précédentes, Desjardins a examiné les renseignements publics disponibles au sujet des opérations réalisées dans les secteurs des immeubles polyvalents, industriels, de bureaux et commerciaux au Canada, ainsi que les primes d'acquisition pour l'ensemble du secteur immobilier et pour des opérations de fermeture réalisées au Canada. Étant donné que les multiples des opérations précédentes reflètent le rendement du portefeuille global et ne tiennent pas compte des caractéristiques, de la catégorie, de la taille, de l'emplacement, du taux d'inoccupation, des perspectives de location, des dépenses en immobilisations et de l'âge de chaque immeuble, Desjardins a attribué une pondération beaucoup moins élevée à cette méthode.

MULTIPLES DES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES DANS LE SECTEUR IMMOBILIER CANADIEN

Pour le secteur immobilier canadien, Desjardins a examiné 24 opérations réalisées depuis 2006 et a sélectionné parmi celles-ci un sous-ensemble des opérations les plus comparables à l'Opération. Les opérations sélectionnées sont indiquées ci-après.

(en milliards de dollars)

Date de l'annonce	Acquéreur	Cible	Secteur	VE	Prime par rapport à la VAN selon les IFRS	Taux de cap.	Prix/ FTE +1	Prix/ FTEA +1	\$/pi ²
14-nov.-18	El-Ad Canada	Agellan Commercial	Polyvalent	0,7 \$	11,6 %	7,5 %	11,0x	13,1x	98 \$
15-fév.-18	Choice Properties	CREIT	Polyvalent	6,0 \$	13,9 %	5,5 %	16,3x	19,7x	241 \$
09-janv.-18	Blackstone	Pure Industrial	Industriel	3,8 \$	26,7 %	5,0 %	18,8x	20,8x	144 \$
04-août-17	SmartREIT	OneREIT	Commercial	1,1 \$	(20,8 %)	6,5 %	9,0x	11,3x	163 \$
05-fév.-13	KingSett/H&R	Primaris Retail Corp	Commercial	4,5 \$	19,3 %	5,8 %	17,6x	20,9x	308 \$
17-janv.-12	Dundee	Whiterock	Polyvalent	1,4 \$	31,7 %	5,7 %	12,6x	14,4x	133 \$
16-janv.-12	Cominar	Canmarc	Polyvalent	1,9 \$	31,2 %	6,6 %	13,7x	16,3x	197 \$
30-août-06	ING Real Estate	Summit REIT	Industriel	3,3 \$	29,1 %	6,0 %	15,1x	18,1x	96 \$

RÉSULTATS DE L'ANALYSE DES MULTIPLES DES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES

Desjardins a sélectionné une fourchette de multiples parmi les opérations précitées réalisées au Canada. Les résultats de l'analyse des multiples des opérations précédentes dans le secteur immobilier sont résumés ci-après.

	Multiples sélectionnés		Valeur des capitaux propres par Part	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Taux de capitalisation implicite	6,3 %	5,9 %	10,53 \$	12,57 \$
Prix/FTE Exercice+1	10x	12x	10,53 \$	12,64 \$
Prix/FTEA Exercice+1	15x	17x	11,04 \$	12,51 \$
Prime par rapport à la VAN selon les IFRS.....	(30 %)	(20 %)	10,58 \$	12,10 \$
Prix par pied carré.....	155 \$	165 \$	10,61 \$	12,55 \$

PRIMES POUR LES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Desjardins a examiné 20 opérations dans le secteur immobilier canadien afin d'observer les primes payées par rapport aux cours inchangés avant l'annonce de l'opération. Les opérations examinées sont indiquées ci-après.

(VE en milliards de dollars)

Date de l'annonce	Acquéreur	Cible	Secteur	VE	Prime par rapport au dernier cours de clôture ⁽¹⁾	Prime par rapport au CMPV sur 30 jours ⁽²⁾
09-août-21	Blackstone	WPT Industrial	Industriel	4,0 \$	17 %	20 %
04-janv.-21	Brookfield AM	Brookfield Prop.	Polyvalent	93,4 \$	26 %	17 %
20-fév.-20	Starlight	Northview	Résidentiel	4,8 \$	12 %	17 %
15-sept.-19	Blackstone	Dream Global	Bureaux	6,3 \$	19 %	17 %
18-juil.-19	Cortland Partners	Pure Multi-Fam.	Résidentiel	1,6 \$	15 %	14 %
02-avr.-19	Tricon Capital	Starlight U.S.	Résidentiel	1,9 \$	30 %	31 %
15-fév.-18	Choice Properties	CREIT	Polyvalent	6,0 \$	23 %	20 %
09-janv.-18	Blackstone	Pure Industrial	Industriel	3,8 \$	21 %	22 %
04-août-17	SmartREIT	OneREIT	Commercial	1,1 \$	23 %	26 %
23-janv.-17	Brookfield Property	Brookfield Can.	Bureaux	5,8 \$	24 %	23 %
19-janv.-17	Starwood Group	Milestone Apt.	Résidentiel	3,8 \$	10 %	17 %
10-mai-16	Bluesky Hotels	InnVest REIT	Hôtelier	2,1 \$	33 %	37 %
05-fév.-13	KingSett/H&R	Primaris Retail	Commercial	4,5 \$	21 %	20 %
26-avr.-12	Starlight	TransGlobe Apt.	Résidentiel	2,3 \$	15 %	19 %
17-janv.-12	Dundee	Whiterock	Polyvalent	1,4 \$	14 %	22 %
16-janv.-12	Cominar	Canmarc	Polyvalent	1,9 \$	24 %	26 %
01-août-07	BCIMC	CHIP REIT	Hôtelier	1,2 \$	22 %	18 %
12-juil.-07	Consortium	Legacy REIT	Hôtelier	2,5 \$	12 %	21 %
04-déc.-06	Homburg Invest	Alexis Nihon	Commercial	1,0 \$	25 %	34 %
30-août-06	ING Real Estate	Summit REIT	Industriel	3,3 \$	18 %	18 %

(1) Dernier cours de clôture avant l'annonce

(2) Cours moyen pondéré en fonction du volume pour les 30 jours précédant l'annonce

RÉSULTATS DE L'ANALYSE DES PRIMES DES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Desjardins a sélectionné une fourchette de primes parmi les opérations précédentes réalisées au Canada. Les résultats de l'analyse des primes des opérations précédentes dans le secteur immobilier sont résumés ci-après.

(\$ par Part)	Primes sélectionnées		Valeur des capitaux propres par Part	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Prime par rapport au dernier cours de clôture.....	15 %	25 %	12,10 \$	13,15 \$
Prime par rapport au CMPV sur 30 jours	15 %	25 %	11,75 \$	12,77 \$

PRIMES POUR LES OPÉRATIONS PRÉCÉDENTES DE FERMETURE

Desjardins a également examiné plus de 100 opérations de fermeture réalisées au Canada depuis 1999 et a constaté que les primes payées pour les opérations de fermeture les plus comparables à l'Opération se situaient dans une fourchette de 15 % à 25 % en fonction du dernier cours de clôture et du CMPV sur 30 jours, à l'instar des résultats de l'analyse des primes pour les opérations précédentes dans le secteur immobilier.

CONCLUSION DE L'ÉVALUATION

Bien que Desjardins n'ait pas attribué de pondération précise aux résultats des méthodes d'évaluation susmentionnées, elle a, pour les raisons énoncées précédemment, utilisé principalement la méthode de la VAN pour évaluer les Parts. Compte tenu et sous réserve de ce qui précède, y compris des autres questions que Desjardins a jugées pertinentes, Desjardins est d'avis que, en date des présentes, la juste valeur marchande des Parts se situe dans une fourchette de 11,00 \$ à 12,50 \$ la Part.

CONCLUSION DE L'ATTESTATION D'ÉQUITÉ

Compte tenu et sous réserve de ce qui précède, y compris des autres questions que Desjardins a jugées pertinentes, Desjardins est d'avis que, en date des présentes, la Contrepartie devant être versée aux Porteurs de parts dans le cadre de l'Opération est équitable, du point de vue financier, pour ceux-ci, exception faite de Mach Capital et les Porteurs de parts de roulement.

Cordialement,

Valeurs mobilières Desjardins inc.

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

ANNEXE G
ORDONNANCE PROVISOIRE

Voir ci-joint.

[TRADUCTION NON OFFICIELLE]

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre commerciale)

N° : 500-11-060432-214

Montréal, le 19 novembre 2021

Sous la présidence de l'honorable Louis Joseph Gouin, J.C.S.

**DANS L'AFFAIRE D'UN PROJET
D'ARRANGEMENT CONCERNANT FONDS DE
PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR ET AL.
CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 192 DE LA LOI
CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS,
LRC 1985, c C-44 (la « LCSA »)**

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
et al.**

Requérantes

- et -

IRIS ACQUISITION II LP et al.

Mises en cause

- et -

LE DIRECTEUR NOMMÉ EN VERTU DE LA LCSA

Mise en cause

ORDONNANCE PROVISOIRE¹

¹ Les termes portant la majuscule qui ne sont pas définis par ailleurs dans les présentes ont le sens qui leur est attribué dans la Circulaire (Pièce P-1A).

VU la *Demande d'ordonnances provisoire et définitive* des Requérantes, 13217396 Canada Inc., 152523 Canada Inc. et 6412432 Canada Inc. (les « **Sociétés requérantes** ») et du Fonds de placement immobilier Cominar (collectivement, avec les Sociétés requérantes, les « **Requérantes** »), aux termes de l'article 192 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, LRC 1985, c C-44 (la « **LCSA** »), les pièces et la déclaration sous serment déposée à l'appui de la demande (la « **Demande** »);

VU que la Cour est convaincue que la Demande a été signifiée en bonne et due forme au Directeur nommé en vertu de la LCSA;

VU les dispositions de la LCSA;

VU les observations présentées par les avocats des Requérantes;

VU que, à l'heure actuelle, la Cour est convaincue que l'opération proposée est un « arrangement » au sens attribué à ce terme à l'article 192 de la LCSA;

VU que, à l'heure actuelle, la Cour est convaincue qu'il n'est pas possible pour les Requérantes de réaliser l'arrangement proposé aux termes de quelque autre disposition de la LCSA que ce soit;

VU que, à l'heure actuelle, la Cour est convaincue que les Requérantes respectent les exigences énoncées à l'article 192 de la LCSA et que les Requérantes ne sont pas insolvables;

VU que, à l'heure actuelle, la Cour est convaincue que l'arrangement est proposé de bonne foi et, selon toute vraisemblance, pour un motif commercial valide;

VU que la présente demande est présentée dans le contexte de la pandémie de COVID-19 au Québec;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[1] **PRONONCE** l'Ordonnance provisoire;

[2] **DISPENSE** les Requérantes de l'obligation, le cas échéant, d'aviser toute autre personne que le Directeur relativement à la présente Ordonnance provisoire;

[3] **ORDONNE** que tous les porteurs ou propriétaires véritables des parts de Cominar (les « **Parts** »), tous les titulaires ou propriétaires véritables des Options (les « **Titulaires d'options** »), tous les porteurs ou propriétaires véritables des Parts attribuées en fonction de la performance (les « **Porteurs de parts attribuées en fonction de la performance** »), des Parts incessibles (les « **Porteurs de parts incessibles** ») et des Parts différées (les « **Porteurs de parts différées** »), au sens attribué respectivement à ces termes dans la Circulaire (Pièce P-1A), soient réputés être parties, en tant que mis en cause, à la présente instance et soient liés par les modalités de toute Ordonnance rendue par les présentes;

L'assemblée

- [4] **ORDONNE** que Cominar soit autorisée à convoquer et à tenir l'Assemblée le 21 décembre 2021, à compter de 10 h (heure de l'Est), sous forme virtuelle seulement par webdiffusion en direct, à laquelle les Porteurs de parts seront appelés, entre autres, à examiner et, s'ils le jugent approprié, à adopter, avec ou sans modification, la Résolution relative à l'arrangement conforme pour l'essentiel au modèle reproduit à l'Annexe B de la Circulaire, en vue, notamment, d'autoriser, d'approuver et d'adopter l'Arrangement, de modifier le Contrat de fiducie et de traiter toute autre question pouvant être correctement soumise à l'Assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas de report ou d'ajournement, le tout en conformité avec l'avis de convocation à l'Assemblée, les modalités, les restrictions et les conditions du Contrat de fiducie, les règlements des Fiduciaires, la présente Ordonnance provisoire et les décisions et directives du président de l'Assemblée, étant entendu qu'en cas d'incompatibilité entre la présente Ordonnance provisoire et les modalités, les restrictions et les conditions du Contrat de fiducie, les règlements des Fiduciaires ou la LCSA, la présente Ordonnance provisoire l'emporte;
- [5] **ORDONNE** que chaque Porteur de parts inscrit ait le droit d'exprimer une voix pour chaque Part qu'il détient à l'égard du vote sur la Résolution relative à l'arrangement ou sur toute autre question qui, selon le président de l'Assemblée, est liée à l'Arrangement;
- [6] **ORDONNE** que, sur le principe que chaque Porteur de parts inscrit a le droit d'exprimer une voix pour chaque Part qu'il détient au moment du vote sur la Résolution relative à l'arrangement, le quorum pour l'Assemblée soit fixé à deux (2) personnes présentes virtuellement et habiles à voter à l'Assemblée, ou à un fondé de pouvoir agissant pour un Porteur de parts absent habile à voter à l'Assemblée, et représentant personnellement ou par procuration, au total, vingt-cinq pour cent (25 %) du nombre total de Parts de Cominar émises;
- [7] **ORDONNE** que les seules personnes ayant le droit d'assister, de participer ou de voter à l'Assemblée (telle qu'elle peut être ajournée ou reportée) soient les Porteurs de parts inscrits à 17 h (heure de l'Est) le 10 novembre 2021 (la « **Date de référence** »), leurs fondés de pouvoir et les administrateurs, fiduciaires et conseillers des Requérantes, de l'Acquéreur, de l'Acquéreur d'actifs A et de l'Acquéreur d'actifs B, étant entendu que toute autre personne autorisée par le président de l'Assemblée a également le droit d'assister et de participer à l'Assemblée;
- [8] **PREND ACTE** que Cominar a publié le 3 novembre 2021 un avis de la Date de référence, tel qu'il appert de l'avis de convocation à l'Assemblée et de la Date de référence (Pièce P-30);

- [9] **ORDONNE** que, pour les besoins du vote sur la Résolution relative à l'arrangement, ou de tout autre vote tenu à l'Assemblée, les bulletins détériorés, illisibles ou non conformes soient réputés ne pas être des voix exprimées par les Porteurs de parts, et **ORDONNE** de plus que les procurations signées et datées correctement mais ne contenant pas d'instructions soient exercées en faveur de la Résolution relative à l'arrangement;
- [10] **ORDONNE** que Cominar, si elle le juge souhaitable, conformément à la Convention relative à l'arrangement (**Pièce P-2**), soit autorisée à ajourner ou à reporter l'Assemblée à une ou plusieurs reprises (que le quorum soit présent ou non), sans devoir au préalable convoquer l'Assemblée ou obtenir l'accord des Porteurs de parts lors d'un vote sur l'ajournement ou le report; **ORDONNE** de plus que l'avis d'ajournement ou de report soit donné sur le site Web de Cominar (www.cominar.com), par communiqué, par annonce dans les journaux ou par la poste, selon le mode de communication le plus approprié établi par le Conseil des fiduciaires; **ORDONNE** de plus que tout ajournement ou report de l'Assemblée ne modifie pas la Date de référence pour les Porteurs de parts habiles à recevoir un avis de convocation à l'Assemblée et à y voter, à moins qu'une telle modification ne soit dictée par la législation en valeurs mobilières applicable; et **ORDONNE** de plus qu'à l'occasion de toute nouvelle convocation à l'Assemblée, toutes les procurations soient exercées de la même manière qu'elles l'auraient été à l'Assemblée initiale, sauf pour les procurations qui ont été effectivement révoquées ou retirées avant la nouvelle convocation à l'Assemblée;
- [11] **ORDONNE** que les Requérantes et l'Acquéreur (collectivement, les « **Parties** ») soient autorisés à apporter une modification ou un ajout au Plan d'arrangement à tout moment et à l'occasion avant l'Heure de prise d'effet, à condition que la modification et/ou l'ajout soient (i) énoncés par écrit, (ii) approuvés par les Parties, agissant raisonnablement, (iii) produits à la Cour et, si la modification ou l'ajout est postérieur à l'Assemblée, approuvés par la Cour, et (iv) communiqués aux Porteurs de parts, aux Titulaires d'options, aux Porteurs de parts attribuées en fonction de la performance, aux Porteurs de parts incessibles et aux Porteurs de parts différées (collectivement, les « **Porteurs de titres visés** ») selon les exigences de la Cour;
- [12] **ORDONNE** que, malgré le paragraphe [11] de l'Ordonnance demandée, toute Partie soit autorisée, sous réserve des modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement, à proposer toute modification ou tout ajout au Plan d'arrangement à tout moment avant l'Assemblée (à condition que les autres Parties, sous réserve des modalités et conditions de la Convention relative à l'arrangement, y aient consenti), avec ou sans autre préavis ou autre communication préalable, et que toute modification ou tout ajout qui est ainsi proposé et accepté par les Personnes qui votent à l'Assemblée (autres que ceux qui sont requis par l'Ordonnance provisoire) fasse partie du Plan d'arrangement à toutes fins utiles;

- [13] **ORDONNE** que, malgré le paragraphe [11] de l'Ordonnance demandée, toute modification ou tout ajout au Plan d'arrangement qui est approuvé ou ordonné par la Cour après l'Assemblée ne prenne effet que si (i) les Parties (dans chaque cas, agissant raisonnablement) y consentent par écrit, et si (ii) dans le cas où la Cour l'exige, certains ou l'ensemble des Porteurs de parts votant de la manière dictée par la Cour y consentent. Une modification ou un ajout peut être apporté au Plan d'arrangement après le prononcé de l'Ordonnance définitive sans être produit à la Cour ou sans que l'approbation de la Cour ait été demandée, à condition (i) qu'il touche une question qui, de l'avis raisonnable des Parties, est de nature administrative et nécessaire pour une meilleure mise en œuvre du Plan d'arrangement et qu'il ne soit pas contraire aux intérêts des Porteurs de parts ou (ii) qu'il s'agisse d'une modification prévue au paragraphe [14] de l'Ordonnance demandée;
- [14] **ORDONNE** que, malgré le paragraphe [11] de l'Ordonnance demandée, une modification ou un ajout puisse être apporté au Plan d'arrangement après la Date de prise d'effet unilatéralement par l'Acquéreur, sans qu'il ait à communiquer avec les anciens Porteurs de titres visés, à condition qu'il touche une question qui, de l'avis raisonnable de l'Acquéreur, est de nature administrative et nécessaire pour une meilleure mise en œuvre du Plan d'arrangement et qu'il ne soit pas contraire à l'intérêt financier des anciens Porteurs de titres visés, de l'Acquéreur d'actifs A et de l'Acquéreur d'actifs B;
- [15] **ORDONNE** que, malgré toute disposition contraire des présentes ou de la Convention relative à l'arrangement, l'alinéa 3.1d) et l'alinéa 6.1e) du Plan d'arrangement ne puissent être modifiés ni faire l'objet d'une renonciation qui serait contraire, à quelque égard que ce soit, aux intérêts de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B sans le consentement écrit préalable de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B, selon le cas, lequel consentement ne devant pas être refusé, subordonné à des conditions ni retardé sans motif raisonnable, étant entendu et convenu que toute modification apportée au Plan d'arrangement concernant la réalisation des opérations envisagées par la Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs A ou la Convention d'achat de l'acquéreur d'actifs B (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Convention relative à l'arrangement) aux termes de l'alinéa 3.1d) est réputée contraire aux intérêts de l'Acquéreur d'actifs A ou de l'Acquéreur d'actifs B, selon le cas.
- [16] **ORDONNE** que Cominar soit autorisée à utiliser des procurations à l'Assemblée; que Cominar soit autorisée, à ses frais, à solliciter des procurations au nom de sa direction, directement ou par l'intermédiaire de ses dirigeants, fiduciaires et employés, et par l'entremise des mandataires ou des représentants dont elle peut retenir les services à cette fin, et par la poste ou par tout autre moyen de communication personnel ou électronique qu'elle choisira; et que Cominar soit autorisée à renoncer, à son appréciation, aux délais de remise des procurations par les Porteurs de parts si elle le juge souhaitable;

[17] **ORDONNE** que, pour prendre effet, la Résolution relative à l'arrangement, avec ou sans modification, soit approuvée aux deux tiers au moins des voix exprimées à l'Assemblée par les Porteurs de parts présents virtuellement ou représentés par procuration et habiles à voter à l'Assemblée; et **ORDONNE** de plus que ce vote soit suffisant pour donner à Cominar l'autorisation et l'ordre de prendre toutes les mesures et de faire toutes les choses qui sont nécessaires ou souhaitables pour donner effet à l'Arrangement et au Plan d'arrangement en conformité avec les renseignements communiqués aux Porteurs de parts dans les Documents d'avis (au sens attribué à ce terme ci-dessous);

Les Documents d'avis

[18] **ORDONNE** que Cominar donne avis de convocation à l'Assemblée, et que la signification de la Demande d'ordonnance définitive se fasse par la mise à la poste ou par la livraison, de la manière prévue ci-après et aux personnes indiquées ci-après, d'une copie de la présente Ordonnance provisoire, ainsi que des documents suivants, intégrant les modifications mineures que Cominar juge nécessaires ou souhaitables, à condition que ces modifications ne soient pas incompatibles avec les modalités de la présente Ordonnance provisoire (collectivement, les « **Documents d'avis** ») :

- a) l'Avis de convocation à l'assemblée conforme pour l'essentiel au modèle reproduit à la **Pièce P-1A**;
- b) la Circulaire conforme pour l'essentiel au modèle reproduit à la **Pièce P-1A**;
- c) pour les Porteurs de parts inscrits seulement, un Formulaire de procuration conforme pour l'essentiel au projet reproduit à la **Pièce P-31**;
- d) pour les Porteurs de parts non inscrits seulement, un Formulaire d'instructions de vote conforme pour l'essentiel au projet reproduit à la **Pièce P-32**;
- e) pour les Porteurs de parts inscrits seulement, une Lettre d'envoi conforme pour l'essentiel au projet reproduit à la **Pièce P-33**;
- f) un avis conforme pour l'essentiel au projet produit à titre de **Pièce P-34** prévoyant notamment la date et l'heure de l'audience de la Demande d'ordonnance définitive, et indiquant que l'on peut consulter la Demande sur le site Web de Cominar (www.cominar.com) (l'« **Avis de présentation de la demande d'ordonnance définitive** »);

- [19] **ORDONNE** que les Documents d'avis soient remis :
- a) aux Porteurs de parts inscrits, en les envoyant par la poste, conformément au Contrat de fiducie, au moins vingt-et-un (21) jours avant la date de l'Assemblée;
 - b) aux Porteurs de parts non inscrits, conformément à la *Norme canadienne 54-101 – Communication avec les propriétaires véritables des titres d'un émetteur assujetti* (au Québec, le *Règlement 54-101 sur la communication avec les propriétaires véritables des titres d'un émetteur assujetti*);
 - c) aux Titulaires des Options et aux porteurs de Parts différées, des Parts incessibles et des Parts attribuées en fonction de la performance, en les remettant en mains propres, par courriel ou par service de messagerie reconnu au moins vingt-et-un (21) jours avant la date de l'Assemblée; toutefois, si un tel porteur est également un Porteur de parts, la remise des documents conformément aux alinéas a) et b) ci-dessus sera conforme à l'exigence relative aux avis;
 - d) aux fiduciaires et aux auditeurs de Cominar, en les remettant par courriel ou par service de messagerie reconnu au moins vingt-et-un (21) jours avant la date de l'Assemblée;
 - e) au Directeur, en les remettant par courriel ou par service de messagerie reconnu au moins vingt-et-un (21) jours avant la date de l'Assemblée;
- [20] **ORDONNE** qu'une copie de la Demande soit affichée sur le site Web de Cominar (www.cominar.com) en même temps que sont remis les Documents d'avis;
- [21] **ORDONNE** que la Date de référence pour déterminer quels Porteurs de parts ont le droit de recevoir les Documents d'avis, d'assister à l'Assemblée, d'y participer et de voter sur la Résolution relative à l'arrangement soit fixée à 17 h (heure de l'Est) le 10 novembre 2021;
- [22] **ORDONNE** que Cominar, sous réserve du respect des modalités de la Convention relative à l'arrangement, puisse, conformément à l'Ordonnance provisoire, apporter les ajouts, les modifications ou les révisions aux Documents d'avis qu'elle juge appropriés (les « **Documents supplémentaires** »), lesquels seront remis aux personnes habiles à recevoir les Documents d'avis conformément à la présente Ordonnance provisoire selon le mode de remise et dans le délai que Cominar estime les plus réalisables dans les circonstances;

- [23] **DÉCLARE** que la mise à la poste ou la remise des Documents d'avis et de tout Document supplémentaire conformément à la présente Ordonnance provisoire, comme il est indiqué ci-dessus, constitue un avis en bonne et due forme de l'Assemblée à toutes les personnes, qu'aucune autre forme de signification des Documents d'avis, des Documents supplémentaires ou de toute partie de ceux-ci ou de la Demande n'a à être faite, qu'aucun autre avis n'a à être donné et qu'aucun autre document n'a à être signifié à quiconque relativement à l'Assemblée;
- [24] **ORDONNE** que les Documents d'avis et tout Document supplémentaire soient réputés, pour les besoins de la présente instance, avoir été signifiés et reçus :
- a) dans le cas d'un envoi par la poste, trois (3) jours ouvrables après leur remise au bureau de poste;
 - b) dans le cas de la livraison en mains propres ou par messenger, à leur réception à l'adresse du destinataire concerné;
 - c) dans le cas de leur remise par télécopieur ou par courrier électronique, le jour de leur transmission;
- [25] **DÉCLARE** que le défaut ou l'omission involontaire de donner avis de l'Assemblée aux personnes indiquées dans la présente Ordonnance provisoire ou la non-réception de cet avis par ces personnes n'invalide pas les résolutions adoptées à l'Assemblée ou la présente instance, et ne constitue pas un manquement à la présente Ordonnance provisoire ou un vice de convocation à l'Assemblée, étant entendu que si Cominar est informée de l'existence d'un tel défaut ou d'une telle omission, elle déploiera des efforts raisonnables pour corriger le défaut ou l'omission de la manière et dans le délai qu'elle juge les plus raisonnablement réalisables dans les circonstances;

Droit à la dissidence

- [26] **ORDONNE** que les Porteurs de parts inscrits soient autorisés à exercer le droit à la dissidence afin de se faire verser la juste valeur de leurs Parts (le « **Droit à la dissidence** ») conformément au mécanisme de « Droit à la dissidence » énoncé dans l'article 190 de la LCSA tel qu'il est modifié par le projet de plan d'arrangement;
- [27] **ORDONNE** que, dans le cas où un Porteur de parts inscrit exerce valablement son Droit à la dissidence, la juste valeur devant être versée soit offerte et, au moment où elle devient exigible, versée par Cominar;
- [28] **PREND ACTE** que les Parts à l'égard desquelles le Droit à la dissidence a été valablement exercé sont réputées avoir été transférées sans autre mesure ou formalité à Cominar en contrepartie d'une créance équivalant à la somme établie conformément à l'article 4 du Plan d'arrangement;

- [29] **ORDONNE** que, conformément aux dispositions relatives au Droit à la dissidence énoncées dans le Plan d'arrangement, malgré le Paragraphe 10.1 du Contrat de fiducie, tout Porteur de parts inscrit qui souhaite exercer un Droit à la dissidence fournisse un Avis de dissidence de manière à ce que Cominar reçoive cet avis (à l'attention de Brigitte Dufour) par courriel (à l'adresse brigitte.dufour@cominar.com) au plus tard à 17 h (heure de l'Est) le deuxième jour ouvrable précédant la date de l'Assemblée (telle qu'elle peut être ajournée ou reportée à l'occasion);
- [30] **ORDONNE** que tout Porteur de parts inscrit qui souhaite exercer son Droit à la dissidence exerce tous les droits de vote rattachés à ses Parts contre l'adoption et l'approbation de la Résolution relative à l'arrangement, à défaut de quoi tout Avis de dissidence sera nul et non avenu;
- [31] **DÉCLARE** que tout Porteur de parts inscrit 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 Porteur de parts ayant exercé son Droit à la dissidence à l'égard de la totalité des Parts qu'il détient, et qu'un vote contre la Résolution relative à l'arrangement ou une abstention ne constitue pas un Avis de dissidence;
- [32] **ORDONNE** que tout Porteur inscrit qui souhaite demander à un tribunal de fixer la juste valeur des Parts à l'égard desquelles le Droit à la dissidence a été dûment exercé s'adresse à la Cour supérieure du Québec (district de Montréal) et **ORDONNE** en outre que le Droit à la dissidence soit régi par l'article 190 de la LCSA, tel qu'il est modifié par le Plan d'arrangement et par l'Ordonnance provisoire;
- [33] **ORDONNE** que, sous réserve de l'approbation par les Porteurs de parts de la Résolution relative à l'arrangement de la manière prévue dans la présente Ordonnance provisoire, les Requérantes puissent demander à la Cour de rendre une décision définitive approuvant l'Arrangement (la « **Demande d'ordonnance définitive** »);
- [34] **ORDONNE** que la Demande d'ordonnance définitive soit présentée le 23 décembre 2021 devant la Cour supérieure du Québec, siégeant en Chambre commerciale dans le district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, au moyen de l'application Microsoft Teams à 9 h (heure de l'Est), ou dès que les conseillers juridiques pourront être entendus, en salle virtuelle 16.04 (coordonnées disponibles à l'adresse <https://coursuperieureduquebec.ca/roles-de-la-cour/audiences-virtuelles>); par conférence téléphonique aux numéros suivants : +1-581-319-2194 ou 833-450-1741, ID de conférence : 516 211 860#; au moyen du système de vidéoconférence à l'adresse teams@teams.justice.gouv.qc.ca, ID de conférence VTC : 1149478699; ou dans toute autre salle virtuelle ou à toute autre date que la Cour jugera appropriée;

- [35] **ORDONNE** que, si une audience en personne relative à la Demande d'ordonnance définitive est possible, Cominar affiche sur son site Web (www.cominar.com) un avis de cette audience, y compris la date, l'heure, le lieu et le numéro de la salle, au moins un (1) jour avant l'audience;
- [36] **ORDONNE** que la mise à la poste ou la remise des Documents d'avis constitue une signification en bonne et due forme de la Demande et un avis en bonne et due forme de la présentation de la Demande d'ordonnance définitive à toutes les personnes, qu'elles résident au Québec ou dans un autre territoire;
- [37] **ORDONNE** que les seules personnes autorisées à comparaître et à être entendues lors de l'audience relative à la Demande d'ordonnance définitive soient les Requérantes, l'Acquéreur et les Acquéreurs d'actifs ainsi que toute personne :
- (a) qui fait signifier aux conseillers juridiques des Requérantes, Davies Ward Phillips & Vineberg, S.E.N.C.R.L., s.r.l. (à l'attention de M^e Louis-Martin O'Neill), par télécopieur (514-841-6499) ou par courriel (lmoneill@dwpv.com), avec une copie à l'Acquéreur signifiée aux conseillers juridiques de l'Acquéreur, Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L., s.r.l. (à l'attention de M^e Stéphanie Lapierre), par télécopieur (514-397-3222) ou par courriel (slapierre@stikeman.com), un avis d'intention de comparaître selon la forme requise par les règles de la Cour, ainsi que les déclarations sous serment ou autres documents sur lesquels une partie entend se fonder relativement aux observations qui seront présentées à l'audience, dès qu'il est raisonnablement possible de le faire et, dans tous les cas, au plus tard à 16 h 30 (heure de l'Est) au moins cinq (5) Jours ouvrables avant la date de l'Assemblée (telle qu'elle peut être ajournée ou reportée à l'occasion);
 - (b) qui, si la comparution a pour but de contester la Demande d'ordonnance définitive, fait signifier aux conseillers juridiques des Requérantes (à l'adresse électronique ou au numéro de télécopieur ci-dessus), avec copie aux conseillers juridiques de l'Acquéreur (à l'adresse électronique ou au numéro de télécopieur ci-dessus), une contestation écrite dont les faits qui y sont allégués sont étayés par des déclarations sous serment et par des pièces, s'il y a lieu, au plus tard à 16 h 30 (heure de l'Est) au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de l'Assemblée (telle qu'elle peut être ajournée ou reportée à l'occasion);
- [38] **PERMET** aux Requérantes et à l'Acquéreur de déposer toute autre preuve qu'ils jugent appropriée, sous forme notamment de déclarations sous serment supplémentaires, relativement à la Demande d'ordonnance définitive;

Dispositions diverses

- [39] **DÉCLARE** que les Requérantes sont autorisées à demander la modification de la présente Ordonnance provisoire selon les modalités et en produisant les avis que la Cour estime justes;
- [40] **DEMANDE** le concours et la reconnaissance des tribunaux et des organismes judiciaires, réglementaires ou administratifs des provinces et des territoires du Canada, de la Cour fédérale du Canada et des organismes judiciaires, réglementaires ou administratifs de tout autre pays ou État pour aider les Requérantes et leurs mandataires dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance provisoire;
- [41] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance provisoire malgré tout appel de celle-ci et sans qu'il soit nécessaire de fournir un cautionnement;
- [42] **DÉCLARE** que la Cour demeure saisie de cette affaire pour régler toute difficulté qui pourrait survenir relativement à la présente Ordonnance provisoire ou en découler;
- [43] **LE TOUT**, sans dépens.

(signé) Louis-Joseph Guoin

L'honorable Louis-Joseph Guoin, J.S.C.

ANNEXE H
AVIS DE PRÉSENTATION DE LA DEMANDE D'ORDONNANCE DÉFINITIVE

Voir ci-joint.

AVIS DE PRÉSENTATION DE LA DEMANDE D'ORDONNANCE DÉFINITIVE

PRENEZ AVIS que la présente *demande d'ordonnance provisoire et d'ordonnance définitive* sera présentée le 23 décembre 2021 pour jugement quant à l'ordonnance définitive qui y est demandée à la Cour supérieure du Québec, Chambre commerciale, siégeant dans le district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, par réunion Microsoft Teams, à 9 h (heure de l'Est), ou aussitôt par la suite que les conseillers juridiques pourront être entendus, dans la salle 16.04 (coordonnées disponibles au <https://coursuperieureduquebec.ca/roles-de-la-cour/audiences-virtuelles>) ou par conférence téléphonique aux numéros +1 581-319-2194 ou 833-450-1741, ID de conférence : 516 211 860#, ou par visioconférence à teams@teams.justice.gouv.qc.ca, ID de la conférence VTC : 1149478699, ou dans toute autre salle virtuelle ou à toute autre date que la Cour juge appropriées. Toute personne qui dépose un avis de comparution (contestation écrite) conformément à la procédure décrite ci-après recevra également les coordonnées pour assister virtuellement à l'audience via Microsoft Team ou par téléphone.

Aux termes de l'Ordonnance provisoire rendue par la Cour le 19 novembre 2021, si vous souhaitez comparaître et être entendu à l'audience de la demande d'ordonnance définitive, vous devez, dès qu'il est raisonnablement possible de le faire et, dans tous les cas, au plus tard à 16 h 30 (heure de l'Est) au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de l'assemblée (ou toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report), déposer un avis d'intention de comparaître selon la forme requise par les règles de la Cour, ainsi que les déclarations sous serment et autres documents sur lesquels vous prévoyez fonder les observations qui seront présentées à l'audience, et les signifier aux personnes suivantes : aux conseillers juridiques des Demandeurs, Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., (à l'attention de M^e Louis-Martin O'Neill), par télécopieur (514-841-6499) ou par courriel (lmoneill@dwpv.com), avec une copie aux conseillers juridiques de Iris Acquisition II LP (l'« **Acquéreur** »), Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., (à l'attention de M^e Stéphanie Lapierre), par télécopieur (514-397-3222) ou par courriel (slapierre@stikeman.com).

Si vous souhaitez contester la délivrance de l'ordonnance définitive, vous devez, conformément aux modalités de l'ordonnance provisoire, signifier aux conseillers juridiques des Demandeurs susmentionnés, avec copie aux conseillers juridiques de l'Acquéreur, une contestation écrite, étayée quant aux faits allégués par une ou plusieurs déclarations sous serment et un ou plusieurs autres documents, le cas échéant, au plus tard à 16 h 30 (heure de l'Est) au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de l'assemblée (ou de toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement ou de report).

SOYEZ EN OUTRE AVISÉ que, si vous ne déposez pas de contestation écrite (avis de comparution) dans les délais précités, vous ne pourrez pas contester la demande d'ordonnance définitive ni soumettre des observations à la Cour, et les Demandeurs pourraient se voir accorder un jugement sans autre avis ni prolongation.

Si vous souhaitez soumettre des observations ou contester la délivrance de l'ordonnance définitive par la Cour, il importe que vous agissiez dans les délais indiqués, soit en retenant les services d'un avocat qui vous représentera et agira en votre nom, soit en le faisant vous-même.

Une copie de l'ordonnance définitive délivrée par la Cour supérieure du Québec sera déposée sur SEDAR sous le profil d'émetteur de Cominar au www.sedar.com.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

ANNEXE I ARTICLE 190 DE LA LCSA

Droit à la dissidence

190 (1) Sous réserve des articles 191 et 241, les détenteurs d'actions d'une catégorie peuvent faire valoir leur dissidence si la société fait l'objet d'une ordonnance visée à l'alinéa 192(4)d), les affectant, ou si la société décide, selon le cas :

- a) de modifier ses statuts conformément aux articles 173 ou 174, afin d'y ajouter, de modifier ou de supprimer certaines dispositions limitant l'émission, le transfert ou le droit de propriété d'actions de cette catégorie;
- b) de modifier ses statuts, conformément à l'article 173, afin d'ajouter, de modifier ou de supprimer toute restriction à ses activités commerciales;
- c) de fusionner autrement qu'en vertu de l'article 184;
- d) d'obtenir une prorogation conformément à l'article 188;
- e) de vendre, louer ou échanger la totalité ou la quasi-totalité de ses biens en vertu du paragraphe 189(3);
- f) d'effectuer une opération de fermeture ou d'éviction.

Droit complémentaire

(2) Les détenteurs d'actions d'une catégorie ou d'une série, habiles à voter en vertu de l'article 176, peuvent faire valoir leur dissidence si la société décide d'apporter à ses statuts une modification visée à cet article.

Précision

(2.1) Le droit à la dissidence prévu au paragraphe (2) peut être invoqué même si la société n'a qu'une seule catégorie d'actions.

Remboursement des actions

(3) Outre les autres droits qu'il peut avoir, mais sous réserve du paragraphe (26), l'actionnaire qui se conforme au présent article est fondé, à l'entrée en vigueur des mesures approuvées par la résolution à propos de laquelle il a fait valoir sa dissidence ou à la date de prise d'effet de l'ordonnance visée au paragraphe 192(4), à se faire verser par la société la juste valeur des actions en cause fixée à l'heure de fermeture des bureaux la veille de la date de la résolution ou de l'ordonnance.

Dissidence partielle interdite

(4) L'actionnaire dissident ne peut se prévaloir du présent article que pour la totalité des actions d'une catégorie, inscrites à son nom mais détenues pour le compte du véritable propriétaire.

Opposition

(5) L'actionnaire dissident doit envoyer par écrit à la société, avant ou pendant l'assemblée convoquée pour voter sur la résolution visée aux paragraphes (1) ou (2), son opposition à cette résolution, sauf si la société ne lui a donné avis ni de l'objet de cette assemblée ni de son droit à la dissidence.

Avis de résolution

(6) La société doit, dans les dix jours suivant l'adoption de la résolution, en aviser les actionnaires ayant maintenu leur opposition conformément au paragraphe (5).

Demande de paiement

(7) L'actionnaire dissident doit, dans les vingt jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe (6) ou, à défaut, de la date où il prend connaissance de l'adoption de la résolution, envoyer un avis écrit à la société indiquant :

- a) ses nom et adresse;
- b) le nombre et la catégorie des actions sur lesquelles est fondée sa dissidence;
- c) une demande de versement de la juste valeur de ces actions.

Certificat d'actions

(8) L'actionnaire dissident doit, dans les trente jours de l'envoi de l'avis prévu au paragraphe (7), envoyer à la société ou à son agent de transfert, les certificats des actions sur lesquelles est fondée sa dissidence.

Déchéance

(9) Pour se prévaloir du présent article, l'actionnaire dissident doit se conformer au paragraphe (8).

Endossement du certificat

(10) La société ou son agent de transfert doit immédiatement renvoyer à l'actionnaire dissident les certificats, reçus conformément au paragraphe (8), munis à l'endos d'une mention, dûment signée, attestant que l'actionnaire est un dissident conformément au présent article.

Suspension des droits

(11) Dès l'envoi de l'avis visé au paragraphe (7), l'actionnaire dissident perd tous ses droits sauf celui de se faire rembourser la juste valeur de ses actions conformément au présent article; cependant, il recouvre ses droits rétroactivement à compter de la date d'envoi de l'avis visé au paragraphe (7) si, selon le cas :

- a) il retire l'avis avant que la société fasse l'offre visée au paragraphe (12);
- b) la société n'ayant pas fait l'offre conformément au paragraphe (12), il retire son avis;
- c) les administrateurs annulent, en vertu des paragraphes 173(2) ou 174(5), la résolution visant la modification des statuts, résilient la convention de fusion en vertu du paragraphe 183(6), renoncent à la demande de prorogation en vertu du paragraphe 188(6), ou à la vente, à la location ou à l'échange en vertu du paragraphe 189(9).

Offre de versement

(12) La société doit, dans les sept jours de la date d'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution ou, si elle est postérieure, de celle de réception de l'avis visé au paragraphe (7), envoyer aux actionnaires dissidents qui ont envoyé leur avis :

- a) une offre écrite de remboursement de leurs actions à leur juste valeur, avec une déclaration précisant le mode de calcul retenu par les administrateurs;

- b) en cas d'application du paragraphe (26), un avis les informant qu'il lui est légalement impossible de rembourser.

Modalités identiques

(13) Les offres prévues au paragraphe (12) doivent être faites selon les mêmes modalités si elles visent des actions de la même catégorie ou série.

Remboursement

(14) Sous réserve du paragraphe (26), la société doit procéder au remboursement dans les dix jours de l'acceptation de l'offre faite en vertu du paragraphe (12); l'offre devient caduque si l'acceptation ne lui parvient pas dans les trente jours de l'offre.

Demande de la société au tribunal

(15) À défaut par la société de faire l'offre prévue au paragraphe (12), ou par l'actionnaire dissident de l'accepter, la société peut, dans les cinquante jours de l'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution ou dans tel délai supplémentaire accordé par le tribunal, demander au tribunal de fixer la juste valeur des actions.

Demande de l'actionnaire au tribunal

(16) Faute par la société de saisir le tribunal conformément au paragraphe (15), l'actionnaire dissident bénéficie, pour le faire, d'un délai supplémentaire de vingt jours ou du délai supplémentaire qui peut être accordé par le tribunal.

Compétence territoriale

(17) La demande prévue aux paragraphes (15) ou (16) doit être présentée au tribunal du ressort du siège social de la société ou de la résidence de l'actionnaire dissident, si celle-ci est fixée dans une province où la société exerce son activité commerciale.

Absence de caution pour frais

(18) Dans le cadre d'une demande visée aux paragraphes (15) ou (16), l'actionnaire dissident n'est pas tenu de fournir une caution pour les frais.

Parties

(19) Sur demande présentée au tribunal en vertu des paragraphes (15) ou (16) :

- a) tous les actionnaires dissidents dont la société n'a pas acheté les actions doivent être joints comme parties à l'instance et sont liés par la décision du tribunal;
- b) la société avise chaque actionnaire dissident concerné de la date, du lieu et de la conséquence de la demande, ainsi que de son droit de comparaître en personne ou par ministère d'avocat.

Pouvoirs du tribunal

(20) Sur présentation de la demande prévue aux paragraphes (15) ou (16), le tribunal peut décider s'il existe d'autres actionnaires dissidents à joindre comme parties à l'instance et doit fixer la juste valeur des actions en question.

Experts

(21) Le tribunal peut charger des estimateurs de l'aider à calculer la juste valeur des actions des actionnaires dissidents.

Ordonnance définitive

(22) L'ordonnance définitive est rendue contre la société en faveur de chaque actionnaire dissident et indique la valeur des actions fixée par le tribunal.

Intérêts

(23) Le tribunal peut allouer sur la somme versée à chaque actionnaire dissident des intérêts à un taux raisonnable pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution et celle du versement.

Avis d'application du par. (26)

(24) Dans les cas prévus au paragraphe (26), la société doit, dans les dix jours du prononcé de l'ordonnance prévue au paragraphe (22), aviser chaque actionnaire dissident qu'il lui est légalement impossible de rembourser.

Effet de l'application du par. (26)

(25) Dans les cas prévus au paragraphe (26), l'actionnaire dissident peut, par avis écrit remis à la société dans les trente jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe (24) :

- a) soit retirer son avis de dissidence et recouvrer ses droits, la société étant réputée consentir à ce retrait;
- b) soit conserver la qualité de créancier pour être remboursé par la société dès qu'elle sera légalement en mesure de le faire ou, en cas de liquidation, pour être colloqué après les droits des autres créanciers mais par préférence aux actionnaires.

Limitation

(26) La société ne peut effectuer aucun paiement aux actionnaires dissidents en vertu du présent article s'il existe des motifs raisonnables de croire que :

- a) ou bien elle ne peut, ou ne pourrait de ce fait, acquitter son passif à échéance;
- b) ou bien la valeur de réalisation de son actif serait, de ce fait, inférieure à son passif.

ANNEXE J MODIFICATION DU CONTRAT DE FIDUCIE

L'alinéa 11.1.1 du Contrat de fiducie est modifié de la manière suivante par l'ajout aux endroits indiqués des mots en caractère gras souligné.

[TRADUCTION]

Paragraphe 11.1 Distributions.

11.1.1 Le Fonds peut distribuer mensuellement aux Porteurs de parts, à chacune des Dates de distribution, le pourcentage du Bénéfice distribuable pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date, fixé par les Fiduciaires, à leur appréciation. Le Fonds peut également distribuer aux Porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année, **une somme correspondant à ce qui suit** : (i) les gains en capital nets réalisés du Fonds et le revenu de récupération net du Fonds pour l'année se terminant à cette date et (ii) tout excédent du revenu du Fonds pour l'application de la Loi de l'impôt pour l'année se terminant à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, à l'appréciation des Fiduciaires. **Lorsqu'une année d'imposition du Fonds prend fin à une autre date que le 31 décembre (une « Année tampon »), le Fonds peut aussi distribuer aux Porteurs de parts, le dernier jour de l'Année tampon, au plus tard à la fin de l'Année tampon, une somme correspondant à ce qui suit : (i) les gains en capital nets réalisés du Fonds et le revenu de récupération net du Fonds pour l'Année tampon et (ii) tout excédent du revenu du Fonds pour l'application de la Loi de l'impôt pour l'Année tampon sur les distributions faites par ailleurs pour l'Année tampon, à l'appréciation des Fiduciaires.** Une distribution, le cas échéant, est faite en espèces ou sous forme de Parts (à la seule appréciation des Fiduciaires) tel qu'il est prévu à l'alinéa 11.1.2, et peut être réinvestie dans des Parts ou être faite sous forme de Parts conformément à un plan de réinvestissement des distributions ou à un plan de réinvestissement des distributions et d'achat de Parts adopté par les Fiduciaires conformément au paragraphe 11.6. Une distribution, le cas échéant, est faite en proportion des Parts détenues par chacun des Porteurs de parts inscrits à la date de référence fixée pour la distribution. Une distribution, le cas échéant, est faite aux Porteurs de parts inscrits à une date devant être fixée par les Fiduciaires conformément au paragraphe 7.9. Si le Fonds a du revenu à recevoir mais non perçu, les Fiduciaires peuvent décider de transférer temporairement des fonds suffisants du compte de capital au compte de revenu du Fonds afin que les distributions qu'ils ont établies aux termes du présent paragraphe 11.1, le cas échéant, puissent être effectuées.

L'article 17 qui suit est ajouté.

ARTICLE 17 RACHAT DE PARTS

Paragraphe 17.1 Droit de rachat.

Chaque Porteur de parts a le droit d'exiger du Fonds qu'il rachète à tout moment ou à l'occasion, à la demande du Porteur de parts, la totalité ou une partie des Parts immatriculées au nom du Porteur de parts aux prix établis et payables conformément aux conditions prévues ci-après.

Paragraphe 17.2 Exercice du droit de rachat.

17.2.1 Pour exercer son droit d'exiger un rachat conformément au présent article 17, le Porteur de parts doit remettre au Fonds, au siège social de celui-ci, un avis dûment rempli et signé demandant au Fonds de racheter ses Parts, dont la forme doit être approuvée par

les Fiduciaires, accompagné (i) du ou des certificats représentant les Parts devant être rachetées ou (ii) de directives écrites indiquant le nombre de Parts devant être rachetées.

17.2.2 Le Porteur de parts qui ne possède pas par ailleurs de certificat de Parts enregistré qui désire exercer le droit de rachat est tenu d'obtenir un formulaire d'avis de rachat auprès de son courtier en placement, celui-ci devant remettre le formulaire d'avis de rachat correctement rempli au Fonds. Le contenu et la signature de l'avis ne sont suffisants que s'ils sont jugés raisonnablement acceptables en tous points par les Fiduciaires et que s'ils sont accompagnés de tout élément de preuve supplémentaire que les Fiduciaires peuvent raisonnablement exiger relativement à l'identité, à la capacité ou à l'autorité de la personne qui donne l'avis.

17.2.3 Dès que le Fonds reçoit un avis de rachat de Parts, le Porteur de parts cesse d'avoir quelque droit que ce soit à l'égard des Parts remises aux fins de rachat (hormis le droit de se faire payer leur prix de rachat), y compris le droit de recevoir les distributions sur les Parts qui sont déclarées payables aux Porteurs de parts inscrits à une date ultérieure à la date à laquelle le Fonds reçoit l'avis. Les Parts sont considérées avoir été remises aux fins de rachat à la date à laquelle le Fonds a reçu l'avis et les autres documents ou éléments de preuve requis précités.

Paragraphe 17.3 Prix de rachat et paiement.

17.3.1 Dès que le Fonds reçoit un avis de rachat de Parts conformément au paragraphe 17.2, le porteur des Parts remises aux fins de rachat a droit à un prix par Part (ci-après, le « Prix de rachat ») correspondant à la juste valeur marchande de la Part établie par le Fonds, à sa seule appréciation, agissant raisonnablement, le jour de la réception de l'avis par le Fonds.

17.3.2 Le Prix de rachat payable à l'égard des Parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné est réglé au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les Parts sont remises aux fins de rachat, au moyen d'un chèque tiré sur une banque ou une société de fiducie canadienne en monnaie légale du Canada, encaissable au pair par le Porteur de parts ayant exercé le droit de rachat ou fait à l'ordre de ce porteur. Le paiement par le Fonds du Prix de rachat est irréfutablement réputé avoir été effectué au moment de la mise à la poste d'un chèque dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien Porteur de parts et/ou à toute personne détenant une sûreté, à moins que le chèque ne soit refusé à la présentation au paiement. Une fois ce paiement effectué, le Fonds n'a plus aucune responsabilité envers l'ancien Porteur de parts à l'égard des Parts rachetées.

Paragraphe 17.4 Annulation de toutes les Parts rachetées.

Toutes les Parts rachetées aux termes du présent article 17 sont annulées, cessent d'être en circulation et ne sont pas émises de nouveau.

DES QUESTIONS? BESOIN D'AIDE POUR VOTER?

POUR NOUS JOINDRE

Appels sans frais en Amérique du Nord

1-855-682-2031

@ Courriel : contactus@kingsdaleadvisors.com



Télécopieur : 416-867-2271

Télécopieur sans frais : 1-866-545-5580



Appelants se trouvant à l'extérieur de l'Amérique du Nord,
banques et courtiers

Appels à frais virés : 416-867-2272

