

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.*

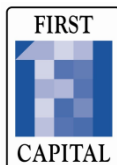
*Les titres offerts aux présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, aux États-Unis.*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire général de First Capital Realty Inc., à King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) Canada M6K 3S3 (téléphone : 416-504-4114), ou consulter la version électronique de ces documents sur le site [www.sedar.com](http://www.sedar.com).*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Reclassement

Le 13 mars 2019



## FIRST CAPITAL REALTY INC.

**453 200 000 \$**

**22 000 000 d'actions ordinaires  
(représentées par des reçus de versement)**

Le présent prospectus simplifié permet le placement (le « **placement** ») de 22 000 000 d'actions ordinaires (les « **actions placées** ») de First Capital Realty Inc. (« **First Capital Realty** » ou la « **Société** ») devant être vendues par Gazit Canada Inc. (l'« **actionnaire vendeur** »), filiale en propriété exclusive de Gazit-Globe Ltd. (« **Gazit-Globe** »), au prix de 20,60 \$ par action placée, payable en deux versements. Le premier versement de 10,30 \$ par action placée (le « **premier versement** ») est payable à la clôture du placement, et le dernier versement de 10,30 \$ par action placée (le « **dernier versement** ») est payable, sous réserve de la survenance d'un cas de résiliation (au sens attribué à ce terme ci-après), à tout moment après la réalisation du rachat d'actions simultané (au sens attribué à ce terme ci-après), et au plus tard à 15 h 30 (heure de Toronto) au premier anniversaire de la clôture du placement. À la clôture du placement, les actions placées seront données en garantie à l'actionnaire vendeur pour garantir le règlement du dernier versement (la « **garantie en actions** »). Avant le règlement du dernier versement, la propriété véritable des actions placées sera subordonnée à la garantie en actions et représentée par des reçus de versement (les « **reçus de versement** »). Certains administrateurs et dirigeants de la Société ont l'intention d'acheter, au total, 156 000 actions placées, dont Dori Segal, président du conseil d'administration de la Société, qui prévoit acheter 75 000 actions placées, et Adam Paul, président et chef de la direction de la Société, qui prévoit acheter 60 000 actions placées (collectivement, les « **achats des administrateurs et des dirigeants** »). Les preneurs fermes (au sens attribué à ce terme ci-après) ne recevront aucune rémunération des preneurs fermes (au sens attribué à ce terme ci-après) relativement aux achats des administrateurs et des dirigeants.

**Si le porteur d'un reçu de versement ne règle pas le dernier versement à l'échéance ou ne le fait pas régler par l'intermédiaire de la CDS (au sens attribué à ce terme ci-après), les actions placées se rattachant au reçu de versement seront, sous réserve des dispositions de la convention relative aux reçus de versement (au sens attribué à ce terme ci-après) et de la législation applicable, (i) dévolues à l'actionnaire vendeur en règlement intégral des obligations du porteur défaillant (au sens attribué à ce terme ci-après), ou encore, (ii) selon les instructions de l'actionnaire vendeur, vendues pour le compte du porteur défaillant en question, qui devra payer la différence à l'actionnaire vendeur si le produit d'une telle vente est insuffisant pour couvrir le montant du dernier versement et les frais de la vente pour le dépositaire (au sens attribué à ce terme ci-après). Voir la rubrique « Modalités du placement ».**

La Société n'émet et ne vend aucun titre dans le cadre du placement et ne recevra aucun produit tiré de la vente des actions placées (voir les rubriques « Actionnaire vendeur » et « Mode de placement »).

En parallèle avec l'annonce du présent placement, le 28 février 2019, l'actionnaire vendeur a conclu avec la Société et Gazit-Globe une convention portant sur une opération (la « **convention de rachat d'actions** ») aux termes de laquelle la Société a convenu de racheter auprès de l'actionnaire vendeur 36 000 000 d'actions ordinaires de la Société au prix de 20,60 \$ chacune (le « **rachat d'actions simultané** ») et, collectivement avec le placement, les « **opérations** »). Une copie de la convention de rachat d'actions a été déposée sur SEDAR sous le profil d'émetteur de la Société au [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Le rachat d'actions simultané est soumis à un certain nombre de conditions, dont la clôture du présent placement et l'approbation à la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société à une prochaine assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société qui devrait avoir lieu le 10 avril 2019, et au plus tard le 18 avril 2019 (l'« **assemblée extraordinaire** »). Si la clôture du présent placement n'a pas lieu, la convention de rachat d'actions sera résiliée conformément à ses modalités. En outre, la clôture du placement n'aura lieu que si le rachat d'actions simultané est approuvé à la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société à l'assemblée extraordinaire.

À la clôture du placement, le dépositaire, en qualité de dépositaire de l'actionnaire vendeur, conservera le montant total du premier versement (les « **fonds entiercés** ») et tout intérêt gagné sur celui-ci, qui seront investis dans des placements autorisés (au sens attribué à ce terme ci-après) et seront libérés : (i) à la clôture du rachat d'actions simultané et à la remise, par l'actionnaire vendeur, de l'avis de libération (au sens attribué à ce terme ci-après); ou, si ce moment est antérieur, (ii) à la survenance d'un cas de résiliation.

Les porteurs de reçus de versement auront les mêmes droits et privilèges et seront assujettis aux mêmes limitations que les porteurs inscrits des actions ordinaires de la Société (les « **actions ordinaires** »), sous réserve de certaines exceptions, qui sont énoncées dans la convention relative aux reçus de versement. La propriété des actions placées représentées par les reçus de versement sera transférée aux porteurs de reçus de versement à la clôture du placement et sera assujettie aux modalités de la convention relative aux reçus de versement. Tout dividende en espèces devant être versé sur les actions placées représentées par les reçus de versement à une date de clôture des registres et de paiement qui tombe le 28 février 2019 ou après cette date (la « **date de l'annonce** »), mais avant la date de clôture du rachat d'actions simultané, sera entiercé auprès du dépositaire jusqu'à : (i) la clôture du rachat d'actions simultané et la remise de l'avis de libération par l'actionnaire vendeur ou, si ce moment est antérieur, (ii) la survenance d'un cas de résiliation. À la clôture du rachat d'actions simultané, tout dividende en espèces entiercé sera remis aux porteurs inscrits des reçus de versement à la date en question, avec tout intérêt gagné sur un tel dividende; ou, si un cas de résiliation survient, une somme égale à un tel dividende en espèces sera libérée et remise à l'actionnaire vendeur, majorée de tout intérêt gagné sur cette somme. Voir la rubrique « Modalités du placement ».

Dès que le rachat d'actions simultané aura été réalisé et que l'actionnaire vendeur aura signé et remis un avis de libération au dépositaire, à la Société, à Gazit-Globe et à RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (« **RBC** »), pour le compte des preneurs fermes, afin d'attester la clôture du rachat d'actions simultané conformément à la convention de rachat d'actions (l'« **avis de libération** ») : le dépositaire (i) remettra à l'actionnaire vendeur les fonds entiercés et tout intérêt gagné sur ceux-ci, déduction faite de la deuxième tranche de 50 % de la rémunération des preneurs fermes et de tout intérêt gagné sur celle-ci (le total correspondant au « **produit net** ») et (ii) remettra aux preneurs fermes 50 % de la rémunération des preneurs fermes, majorée de tout intérêt gagné sur cette somme. Voir la rubrique « Modalités du placement ».

Si (i) le rachat d'actions simultané n'a pas lieu avant 17 h (heure de Toronto) le 17 mai 2019 (le « **moment limite de libération des fonds entiercés** ») ou si (ii) la Société remet à l'actionnaire vendeur, à Gazit-Globe, à RBC, pour le compte des preneurs fermes, et au dépositaire un avis indiquant que la convention de rachat d'actions a été résiliée (dans chaque cas, un « **cas de résiliation** »), et la date de survenance du cas de résiliation, la « **date de résiliation** », les porteurs de reçus de versement auront le droit, à compter du jour ouvrable (au sens attribué à ce terme ci-après) suivant la date de résiliation, de recevoir du dépositaire une somme correspondant au produit de la multiplication du premier versement par le nombre de reçus de versement qu'ils détiennent, majorée d'une somme correspondant à leur quote-part de tout intérêt gagné sur les fonds entiercés (l'« **intérêt gagné** »), en espèces, à titre de contrepartie partielle dans le cadre de la vente des actions placées qui retourneront ainsi à l'actionnaire vendeur, calculée de la date de clôture (au sens attribué à ce terme ci-après), inclusivement, à la date de résiliation, exclusivement, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable. L'actionnaire vendeur devra combler toute insuffisance pouvant découler d'une perte à l'égard d'un placement dans lequel les fonds entiercés sont investis, au moyen d'un paiement au dépositaire, si le solde des fonds entiercés et de tout intérêt gagné sur ceux-ci est insuffisant pour rembourser le premier versement, majoré de tout intérêt gagné sur celui-ci.

**Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des reçus de versement et il se pourrait que les acquéreurs ne puissent revendre les reçus de versement achetés aux termes du présent prospectus simplifié, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des reçus de versement sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Un placement dans les actions placées représentées par les reçus de versement comporte un certain nombre de risques que les acquéreurs éventuels doivent examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».** La Bourse de Toronto (la « **TSX** ») a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des reçus de versement sous le symbole « FCR.IR ». L'inscription est subordonnée au respect, par la Société, de toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 6 juin 2019. Il est prévu que les reçus de versement commenceront à être négociés à la TSX sous les réserves d'usage concernant leur émission le premier jour de bourse suivant la date à laquelle l'autorité en valeurs

mobilières de chacune des provinces du Canada aura visé le présent prospectus simplifié. La TSX a informé la Société et les preneurs fermes que des effets payables (au sens attribué à ce terme ci-après) doivent être utilisés pour la négociation des reçus de versement par son intermédiaire pendant la période allant du 11 avril 2019, inclusivement, à la date à laquelle le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, inclusivement, devient payable aux porteurs de reçus de versement conformément au bulletin de la TSX connexe. La TSX a indiqué que la raison pour laquelle des effets payables sont utilisés dans le cadre du présent placement est que les porteurs de reçus de versement ont uniquement un droit conditionnel de recevoir le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, qui est subordonné à une condition (la clôture du rachat d'actions simultanée) qui ne sera pas respectée avant la date de négociation ex-dividende normale (c.-à-d. un jour de bourse avant la date de clôture des registres arrêtée pour le dividende). En conséquence, afin que soit reportée la négociation ex-dividende des reçus de versement, la négociation des reçus de versement avec effets payables (c.-à-d. qui sont négociés avec dividende) commencera le 11 avril 2019, inclusivement, et continuera jusqu'à la date à laquelle le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, inclusivement, devient payable aux porteurs de reçus de versement conformément au bulletin de la TSX connexe. Pour obtenir d'autres renseignements concernant les effets payables et les procédures de négociation à suivre, voir la rubrique « Modalités du placement – Transfert des reçus de versement ».

Les actions ordinaires sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « FCR ». Le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX le 28 février 2019, dernier jour de bourse complet précédant l'annonce du placement, était de 21,42 \$.

### Prix : 20,60 \$ par action placée, dont une tranche de 10,30 \$ est payable à la clôture du placement

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes <sup>1) 2)</sup>	Produit net revenant à l'actionnaire vendeur <sup>3)</sup>
Par action placée .....			
Premier versement .....	10,30 \$	0,412 \$	9,888 \$
Dernier versement .....	10,30 \$	– \$	10,30 \$
Total par action placée .....	20,60 \$	0,412 \$	20,188 \$
Placement total .....	453 200 000 \$	8 999 728 \$	444 200 272 \$

Notes :

- 1) La rémunération des preneurs fermes est de 0,824 \$ par action placée (la « **rémunération des preneurs fermes** »), soit une rémunération totale, pour les preneurs fermes, de 17 999 456 \$. Une tranche de 50 % de la rémunération des preneurs fermes est payable par la Société le septième jour civil suivant le dépôt du présent prospectus simplifié et l'autre tranche de 50 %, majorée de tout intérêt gagné sur celle-ci, est payable par l'actionnaire vendeur à la libération des fonds entiers en faveur de l'actionnaire vendeur après la réalisation du rachat d'actions simultanée. La rémunération des preneurs fermes de 8 999 728 \$ qui est indiquée dans le tableau ci-dessus représente la tranche de 50 % de la rémunération des preneurs fermes totale payable par l'actionnaire vendeur à la clôture du rachat d'actions simultanée. S'il survient un cas de résiliation, la rémunération des preneurs fermes sera réduite et ramenée à la somme de 8 999 728 \$ payable par la Société le septième jour civil suivant le dépôt du présent prospectus simplifié. Pour obtenir d'autres détails, voir la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Le total de la rémunération des preneurs fermes et du produit net revenant à l'actionnaire vendeur a été calculé en tenant compte du fait qu'aucune rémunération n'est payable aux preneurs fermes relativement aux achats des administrateurs et des dirigeants.
- 3) Avant déduction des frais du placement qui, au même titre que 50 % de la rémunération des preneurs fermes, seront payés par l'actionnaire vendeur par prélèvement sur le produit du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ». Le total du produit net revenant à l'actionnaire vendeur suppose que le total du produit tiré de la vente des actions placées représentées par les reçus de versement revient en définitive à l'actionnaire vendeur.

À la clôture du placement, les actions placées représentées par les reçus de versement seront admissibles à titre de placements comme il est indiqué sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Le présent prospectus simplifié ne permet pas le placement à l'extérieur du Canada des actions placées représentées par les reçus de versement.

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

RBC, BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), Marchés mondiaux CIBC Inc. (« **MM CIBC** »), Scotia Capitaux Inc. (« **Scotia** »), Valeurs Mobilières TD Inc. (« **VM TD** »), Financière Banque Nationale Inc. (« **FBN** »), Corporation Canaccord Genuity et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** ») ont convenu d'acheter, chacun pour sa part, les actions placées représentées par les reçus de versement à l'actionnaire vendeur au prix susmentionné, sous réserve des modalités et conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement ». Le prix a été déterminé par voie de négociations entre l'actionnaire vendeur et les preneurs fermes.

**RBC, BMO, MM CIBC, Scotia, VM TD et FBN sont des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes (les « banques ») qui sont des prêteurs de la Société. Par conséquent, l'actionnaire vendeur, en qualité de porteur de titres important de la Société, peut être considéré comme un émetteur associé à RBC, à BMO, à MM CIBC, à Scotia, à VM TD et à FBN aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable.**

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les actions placées représentées par les reçus de versement sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur vente et leur remise par l'actionnaire vendeur et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte de la Société, par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de l'actionnaire vendeur, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./ s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. **Les preneurs fermes peuvent offrir les actions placées représentées par les reçus de versement au public à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

Les preneurs fermes ont avisé la Société qu'ils pourraient, dans le cadre du placement, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions ordinaires ou des reçus de versement à des niveaux autres que ceux qui pourraient autrement être obtenus sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, pourront être interrompues en tout temps. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions d'actions placées représentées par les reçus de versement seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les livres de souscription à tout moment, sans préavis. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu vers le 11 avril 2019 (la « **date de clôture** ») ou à une autre date dont la Société, l'actionnaire vendeur et RBC, pour le compte des preneurs fermes, pourraient convenir, mais quoi qu'il en soit au plus tard le 22 avril 2019, et que les actions placées représentées par les reçus de versement pourront être remises sous forme d'inscription en compte par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. à la date de clôture. Les souscripteurs des actions placées représentées par les reçus de versement n'auront pas droit à un certificat matériel attestant leur propriété des actions placées ou des reçus de versement, sauf dans les cas indiqués dans les présentes. Voir la rubrique « Description du capital-actions ».

## TABLE DES MATIÈRES

Page

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	6
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .....	6
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	6
MESURES NON CONFORMES AUX PCGR.....	8
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	8
LA SOCIÉTÉ .....	9
FAITS RÉCENTS .....	9
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	12
ACTIONNAIRE VENDEUR.....	12
DESCRIPTION DU CAPITAL-ACTIONS.....	13
MODALITÉS DU PLACEMENT .....	13
MODE DE PLACEMENT.....	19
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS .....	22
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	22
EMPLOI DU PRODUIT .....	22
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	23
FACTEURS DE RISQUE.....	25
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	27
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	27
MANDATAIRES AUX FINS DE SIGNIFICATION .....	28
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....	28
ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ.....	29
ATTESTATION DE L'ACTIONNAIRE VENDEUR .....	30
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	31

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la Société datée du 23 mars 2018;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société datée du 10 avril 2018 relative à l'assemblée annuelle des actionnaires tenue le 29 mai 2018 (la « **circulaire** »);
- c) les états financiers consolidés comparatifs audités de la Société et les notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que le rapport des auditeurs indépendants sur ces états (les « **états financiers annuels** »);
- d) le rapport de gestion pour les états financiers annuels (le « **rapport de gestion** »);
- e) la déclaration de changement important de la Société datée du 5 mars 2019 concernant le placement et le rachat d'actions simultanés;
- f) le modèle du sommaire des modalités du placement daté du 28 février 2019 (les « **documents de commercialisation** »).

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

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

## DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent prospectus simplifié dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent prospectus simplifié ou toute modification. Les « modèles » de « documents de commercialisation » (au sens attribué à chacun de ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus* (le « **Règlement 41-101** »)), qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada dans le cadre du placement après la date des présentes mais avant la fin du placement des actions placées aux termes du présent prospectus simplifié (y compris toute modification ou version modifiée de ceux-ci) sont réputés intégrés par renvoi dans les présentes.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus simplifié renferme ou intègre par renvoi des énoncés qui constituent des « énoncés prospectifs » ainsi que d'autres énoncés concernant les objectifs et les stratégies de la Société et les opinions, les projets, les estimations et les intentions de la direction. On reconnaît généralement les énoncés prospectifs à l'utilisation de termes tels que « prévoir », « estimer », « envisager », « évaluer », « projeter », « s'attendre à ce que », « avoir l'intention de », « perspectives », « objectif », « pouvoir », « devoir », « continuer » ou d'autres termes semblables ainsi qu'à l'utilisation du

futur ou du conditionnel, dans la mesure où ils ont trait à la Société ou à sa direction. Dans le présent prospectus simplifié, constituent des énoncés prospectifs tous les énoncés qui n'ont pas trait à des faits historiques et qui portent sur les avantages attendus des opérations, y compris les avantages devant revenir aux actionnaires et aux autres parties prenantes de la Société, ainsi que les résultats financiers et d'exploitation futurs; le moment prévu de l'assemblée extraordinaire et de la clôture des opérations; la satisfaction des conditions de clôture des opérations; des activités, des événements ou des faits qui, selon First Capital Realty ou un tiers, se produiront ou pourraient se produire, y compris la croissance, les résultats d'exploitation, la performance et les perspectives ou occasions d'affaires futurs de First Capital Realty, ainsi que les hypothèses sous-jacentes à ceux-ci. Ces énoncés prospectifs ne portent pas sur des faits historiques; ils reflètent plutôt les attentes actuelles de First Capital Realty au sujet de résultats ou d'événements futurs et sont fondés sur l'information dont elle dispose actuellement et sur des hypothèses qu'elle juge raisonnables. Les énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes, qui sont en grande partie indépendants de la volonté de First Capital Realty et en raison desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont indiqués ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces risques et ces incertitudes comprennent les suivants, sans limitation : les modalités de tout nouvel emprunt contracté par la Société pour financer le rachat d'actions simultanément; la non-approbation du rachat d'actions simultanément par les actionnaires de la Société et le moment de l'obtention d'une telle approbation; la non-obtention ou la non-obtention en temps opportun des approbations qui sont nécessaires à la réalisation du rachat d'actions simultanément; la non-satisfaction, par les parties, des conditions de réalisation des opérations; l'incidence de l'annonce des opérations sur les relations, les résultats d'exploitation et les activités de la Société de manière générale; l'élimination prévue de l'incertitude quant à la structure de propriété de la Société par suite des opérations et l'incidence de cette incertitude sur le cours historique des actions ordinaires et l'accès de la Société aux marchés des capitaux propres; l'effet relatif prévu des opérations sur la valeur de l'actif net (au sens attribué à ce terme ci-après) par action ordinaire et sur les flux de trésorerie d'exploitation (au sens attribué à ce terme ci-après) par action ordinaire de la Société; l'amélioration prévue de la liquidité des actions ordinaires et des titres connexes par suite de la réalisation des opérations; les frais liés aux opérations élevés ou les obligations inconnues importantes, et les autres risques habituels associés aux opérations de la nature de celles visées par les présentes; la conjoncture économique générale; la propriété immobilière; les difficultés financières de locataires et les cas de défaut et les faillites; l'illiquidité relative des biens immobiliers; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts fonciers et des impôts sur le bénéfice; la capacité de First Capital Realty de maintenir le niveau d'occupation ainsi que de louer ou de relouer les locaux aux taux de location actuels ou prévus; l'accessibilité et le coût des capitaux propres et des capitaux d'emprunt afin de financer les activités de la Société, y compris le remboursement de la dette existante ainsi que les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; la structure organisationnelle; la modification des notes de crédit; la disponibilité sur le marché de nouveaux immeubles de commerce de détail attrayants qui pourraient être construits, loués ou sous-loués; la capacité de la Société à mettre en œuvre sa stratégie évoluée de placement en milieu urbain, notamment à l'égard des cessions, à tirer parti des avantages concurrentiels, à optimiser son portefeuille d'actifs, à amplifier la valeur pour les investisseurs et les parties prenantes, à garder une longueur d'avance sur l'évolution des conditions du marché, à dégager des valeurs latentes, à atteindre ses cibles démographiques et à maintenir sa position de premier plan; la capacité de la Société à se désendetter après la clôture du rachat d'actions simultanément, la stratégie employée à cet égard et le moment de ce désendettement; les frais imprévus ou les passifs liés aux acquisitions, au développement et à la construction; la concentration géographique des actifs et des types de locataires; le développement, les ventes et la location résidentiels; le respect des clauses restrictives de nature financière; la modification de la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité en matière d'environnement; les obligations ou les coûts imprévus liés aux aliénations; les difficultés associées à l'intégration des acquisitions de la Société; les sinistres non assurés et la capacité de First Capital Realty de souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques liés aux coentreprises; les questions ayant trait aux actionnaires importants; les placements exposés au risque de crédit et au risque de marché; le départ de personnel clé; la capacité des locataires de maintenir les permis et les agréments dont ils ont besoin pour exercer leurs activités; et la cybersécurité. De plus, la Société n'a pas encore pris de décision officielle en ce qui concerne sa conversion en fonds de placement immobilier (un « FPI »), et aucune garantie ne peut être donnée quant à la question de savoir si la Société entreprendra une telle restructuration ni quant au calendrier, à l'incidence ou aux modalités d'une telle restructuration.

Bien que les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié soient fondés sur des hypothèses que First Capital Realty juge raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront aux résultats indiqués dans ces énoncés prospectifs. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs. L'information prospective repose sur de nombreuses hypothèses concernant, notamment, les revenus locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), les taux d'intérêt, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les écarts de crédit), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité de la Société de contracter des prêts au même taux ou pour le même montant que ceux qui ont été remboursés, le montant des coûts de développement, des dépenses en immobilisations, des charges d'exploitation et des charges du siège social, le

volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, la capacité de la Société de réaliser des cessions et le moment et les modalités de telles cessions ainsi que les avantages qu'on prévoit en tirer, la capacité de la Société de redévelopper ou de vendre la superficie additionnelle de projets en voie de développement de son portefeuille qui ne sera pas affectée ou de conclure des partenariats à cet égard, la capacité de la Société de se convertir en FPI, le nombre d'actions en circulation et bien d'autres facteurs. En outre, les hypothèses qui sous-tendent les énoncés prospectifs de First Capital Realty figurant dans le présent prospectus simplifié peuvent inclure les hypothèses selon lesquelles la demande de la part des consommateurs demeurera stable et les tendances démographiques se maintiendront.

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

### MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

L'information relative à la Société présentée, ou intégrée par renvoi, dans le présent prospectus simplifié tient compte de certaines mesures financières qui ne sont pas définies par les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), comme il est indiqué ci-dessous. La méthode utilisée pour calculer les mesures non conformes aux PCGR peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs. Par conséquent, ces mesures non conformes aux PCGR pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure reconnue et largement utilisée dans le secteur de l'immobilier, principalement par les entités cotées qui détiennent et exploitent des immeubles productifs de revenus. La Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada publiées en février 2019 dans son plus récent document intitulé « White Paper on Funds From Operations and Adjusted Funds From Operations for IFRS ». La direction de la Société estime que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure financière supplémentaire utile pour mesurer la performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et les pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement ainsi que certains autres éléments utilisés pour calculer le bénéfice net de la Société, lesquels ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme de la Société tels que les frais de vente des immeubles de placement, l'impôt différé ainsi que les profits, les pertes ou les coûts de transaction comptabilisés au titre des regroupements d'entreprises. Les flux de trésorerie d'exploitation donnent un aperçu de la performance financière de la Société qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS. Se reporter à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non définis par les IFRS » du rapport de gestion pour plus de renseignements sur cette mesure, notamment un rapprochement des mesures selon les IFRS les plus semblables.

### ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Torys LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./ s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, sur le fondement des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») en vigueur à la date des présentes, les actions placées représentées par les reçus de versement devant être vendues aux termes du présent prospectus simplifié, si elles étaient achetées à la date des présentes et inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, ce qui inclut actuellement la TSX), constitueraient, à cette date, des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime enregistré d'épargne-études (un « **REEE** »), un régime de participation différée aux bénéfices, un régime enregistré d'épargne-invalidité (un « **REEI** ») ou un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** »).

Bien que de telles actions placées puissent constituer des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE devra payer une pénalité fiscale à l'égard des actions placées si celles-ci constituent un « placement interdit » (au sens attribué à ce terme au paragraphe 207.01(1) de la Loi de l'impôt) pour le CELI, le REEI, le



REER, le FERR ou le REEE, selon le cas. En règle générale, les actions placées ne constitueront pas un « placement interdit » pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE pourvu que le titulaire du CELI ou du REEI, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, selon le cas, n'ait pas de lien de dépendance avec la Société pour l'application de la Loi de l'impôt et ne détienne pas de « participation notable » (au sens du paragraphe 207.01(4) de la Loi de l'impôt) dans la Société. En règle générale, les actions placées ne constitueront pas non plus un « placement interdit » pour un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE si elles sont des « biens exclus » (au sens attribué à ce terme au paragraphe 207.01(1) de la Loi de l'impôt) pour le CELI, le REEI, le REER, le FERR ou le REEE, selon le cas. Les titulaires d'un CELI ou d'un REEI, les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les souscripteurs d'un REEE sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité à ce sujet.

## LA SOCIÉTÉ

La Société figure parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de biens immobiliers spécialisés dans les produits de consommation de base situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. La principale stratégie de la Société consiste à créer de la valeur à long terme en générant une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de son portefeuille en milieu urbain. Pour atteindre ses objectifs stratégiques, la direction continue de faire ce qui suit : mettre en œuvre des activités de développement, de redéveloppement et de repositionnement choisies de ces immeubles, notamment l'intensification de l'utilisation des terrains; appliquer une stratégie ciblée et rigoureuse d'acquisition d'immeubles bien situés, principalement des immeubles offrant des possibilités de création de valeur et des terrains adjacents à des immeubles existants dans les marchés urbains cibles de la Société, afin de créer des quartiers fortement urbanisés; réunir des capitaux pour financer la croissance future au moyen de certaines aliénations; gérer de façon proactive son portefeuille existant afin de stimuler la croissance des revenus locatifs; augmenter l'efficacité et la productivité des activités; et maintenir pour la Société une bonne santé financière et une certaine souplesse pour soutenir un coût du capital concurrentiel.

La Société compte une filiale principale, à savoir First Capital Holdings Trust, fiducie détenue en propriété exclusive qui a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario, dont l'actif total correspondait à plus de 10 % de l'actif consolidé de la Société au 31 décembre 2018 ou dont le total des produits correspondait à plus de 10 % des produits consolidés de la Société au 31 décembre 2018. First Capital Realty et First Capital (Alberta) Holdings II Inc. (filiale en propriété exclusive de la Société) sont les seules bénéficiaires de cette fiducie.

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

## FAITS RÉCENTS

Il ne s'est produit aucun fait important concernant les activités de la Société depuis le 31 décembre 2018, date des états financiers annuels de la Société, qui n'a pas été indiqué dans le présent prospectus simplifié ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi.

Selon ses pratiques antérieures et dans le cours normal de ses activités, la Société a entamé des discussions et a conclu diverses conventions concernant l'acquisition possible de nouveaux immeubles et l'aliénation éventuelle d'immeubles faisant partie de son portefeuille. Toutefois, aucune assurance ne peut être donnée que ces discussions ou ces conventions mèneront à des acquisitions ou à des aliénations ou, le cas échéant, quant à la teneur des modalités définitives et au moment de la réalisation de ces acquisitions ou de ces aliénations. La Société prévoit poursuivre les discussions actuelles et rechercher activement d'autres occasions d'acquisition, d'investissement et d'aliénation.

### Les opérations

#### *Vue d'ensemble*

Le 28 février 2019, au moment de l'annonce du placement, la Société a annoncé qu'elle avait également conclu la convention de rachat d'actions, aux termes de laquelle elle achètera aux fins d'annulation 36 millions des actions ordinaires de la Société auprès de l'actionnaire vendeur au prix de 20,60 \$ chacune, pour une contrepartie brute payée à l'actionnaire vendeur de 741,6 millions de dollars. La réalisation de chacune des opérations est conditionnelle à la réalisation de l'autre, le rachat d'actions simultanément étant de plus subordonné à l'approbation à la majorité simple des voix exprimées par les actionnaires à l'assemblée extraordinaire, à l'exclusion des voix rattachées aux actions ordinaires détenues directement ou

indirectement par l'actionnaire vendeur et par Gazit-Globe (ainsi que par des personnes qui lui sont apparentées ou qui sont ses alliés).

### ***Faits saillants des opérations***

La Société estime que les opérations procurent un certain nombre d'avantages à ses actionnaires, notamment les suivants :

- Augmentation immédiate de la valeur de l'actif net et des flux de trésorerie d'exploitation : La Société estime que le rachat d'actions simultanées accroîtra d'environ un pour cent (1 %) la valeur de l'actif net selon les IFRS avant impôt par action ordinaire de la Société étant donné que le prix d'achat par action ordinaire représente un escompte d'environ 9 % sur la valeur de l'actif net selon les IFRS avant impôt par action ordinaire de la Société, qui était de 22,59 \$ au 31 décembre 2018. Le rachat d'actions simultanées devrait également augmenter initialement d'environ six pour cent (6 %) les flux de trésorerie d'exploitation par action ordinaire de la Société. Étant donné que la Société finance le rachat d'actions simultanées au moyen de nouveaux financements par emprunt, on s'attend à ce que l'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation diminue au fil de l'exécution du plan de désendettement de la Société annoncé précédemment.
- Amélioration du ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation : Le rachat d'actions simultanées aurait réduit le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation de la Société de 2018, qui serait passé de 71 % à environ 67 %.
- Amélioration de la liquidité sur le marché : Si les opérations sont menées à bien, la Société s'attend à ce que ses actionnaires bénéficient d'une amélioration de la liquidité pour leurs actions ordinaires en conséquence de l'accroissement du flottant des actions ordinaires et des titres connexes. La Société estime que le flottant des actions ordinaires et des titres de capitaux propres connexes de la Société augmentera, pour passer d'environ 68 % des actions ordinaires en circulation à la date de la convention de rachat d'actions à environ 89 % des actions ordinaires en circulation après la réalisation des opérations. La Société est d'avis que cette amélioration de la liquidité mettra la Société en meilleure position pour accéder aux marchés financiers et que la Société et ses actionnaires bénéficieront de l'élargissement et de la diversification de l'actionnariat.
- Gestion prudente du bilan : La Société a toujours maintenu un bilan solide, ce qui lui confère la marge de manœuvre nécessaire pour financer le rachat d'actions simultanées au moyen d'un nouveau financement par emprunt. À la suite du rachat d'actions simultanées, le ratio de la dette nette par rapport au total de l'actif de la Société devrait augmenter, passant de 42 % au 31 décembre 2018 à environ 49 %. Le nouveau financement par emprunt ne devrait pas avoir d'effet défavorable important sur les besoins de capitaux existants de la Société, sur sa situation financière ou sur sa capacité de réaliser ses objectifs commerciaux. Même si, à court terme, l'endettement accru pourrait avoir une incidence sur la notation de son crédit, la Société a l'intention de ramener graduellement son endettement à son niveau actuel en se départissant de certains actifs conformément à sa stratégie d'aliénation annoncée le 12 février 2019 dans le cadre de sa stratégie évoluée de placement en milieu urbain.

### ***Incidences sur la structure du capital et le financement***

La Société a l'intention de financer le rachat d'actions simultanées au moyen du produit des nouveaux financements par emprunt suivants : (i) un emprunt hypothécaire d'un montant d'environ 400 millions de dollars d'une durée de 10 ans, et (ii) des emprunts à terme de premier rang non garantis d'un montant d'environ 400 millions de dollars d'une durée prévue de 5 à 7 ans. La Société s'attend à ce que ces nouveaux financements par emprunt soient conclus avant la clôture du rachat d'actions simultanées. En outre, elle dispose d'une facilité de crédit-relais d'un montant maximal de 800 millions de dollars entièrement engagée d'une durée de un an consentie par RBC (la « **facilité de crédit-relais** ») qui peut, au besoin, prendre le relais de ces nouveaux financements par emprunt.

La Société a l'intention de ramener son endettement à des niveaux similaires aux niveaux actuels au cours des 24 prochains mois en se départissant de certains actifs conformément à sa stratégie évoluée de placement en milieu urbain. Le groupe d'immeubles dont on envisage l'aliénation totale ou partielle représentera environ de 10 % à 15 % du portefeuille de la Société.

Après l'annonce des opérations, DBRS Limited (« **DBRS** ») et Moody's Investors Service, Inc. (« **Moody's** ») ont annoncé que la notation du crédit à long terme de la Société sur ses débetures non garanties de premier rang en circulation avait été placée « sous surveillance avec la mention implications négatives » et « sous surveillance en vue d'un abaissement », respectivement. Les notes sont sous surveillance jusqu'à la réalisation des opérations et, dans le cas de DBRS, jusqu'à l'examen, par cette dernière, de l'intention de la Société de se convertir en FPI. Les débetures non garanties de premier rang de la Société sont actuellement notées « BBB (élevé) » par DBRS et « Baa2 » par Moody's. Rien ne garantit quelles seront les notes attribuées par DBRS ou par Moody's à la suite de leur surveillance ou de leur examen respectif, ni qu'une note demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'une note ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'une ou l'autre des agences ou par les deux si, selon leur jugement respectif, les circonstances le justifient. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

### ***Rachat d'actions simultanée***

La clôture du rachat d'actions simultanée dépend de la clôture du placement et est subordonnée à l'approbation à la majorité simple des voix exprimées par les actionnaires à l'assemblée extraordinaire, à l'exclusion des voix rattachées aux actions ordinaires détenues directement ou indirectement par l'actionnaire vendeur et par Gazit-Globe (ainsi que par des personnes qui lui sont apparentées ou qui sont ses alliés), et à certaines autres conditions de clôture usuelles. Le 28 février 2019, la Société a obtenu une décision de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario la dispensant des exigences applicables aux offres publiques de rachat prévues à la partie 2 du *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat* relativement au rachat d'actions simultanée. La convention de rachat d'actions contient un engagement de négociations exclusives de la part de l'actionnaire vendeur et de Gazit-Globe. Elle prévoit également le remboursement, au moment de sa signature, de 3,0 millions de dollars de frais par la Société à l'actionnaire vendeur, paiement qui sera porté en réduction du prix de rachat total à la clôture ou conservé par l'actionnaire vendeur si la convention de rachat d'actions est résiliée dans certaines circonstances. La clôture du rachat d'actions simultanée devrait avoir lieu peu après l'assemblée extraordinaire, mais après la clôture du présent placement. La Société a convenu que Gazit-Globe aura le droit, après la clôture du rachat d'actions simultanée, de désigner un candidat à l'élection des administrateurs pour la représenter au conseil d'administration de la Société (le « **conseil** ») tant qu'elle conservera un droit de propriété véritable ou exercera une emprise, directement ou indirectement, sur au moins 5 % des actions ordinaires en circulation. Gazit-Globe a actuellement trois représentants au conseil. La tenue de l'assemblée extraordinaire est actuellement prévue pour le 10 avril 2019, et les actionnaires inscrits à la fermeture des bureaux le 11 mars 2019 seront habiles à y voter. Les porteurs d'actions placées représentées par les reçus de versement ne seront donc pas habiles à exercer les droits de vote rattachés à ces actions placées à l'assemblée extraordinaire. L'actionnaire vendeur ne sera pas lui non plus habile à exercer les droits de vote rattachés à des actions ordinaires à l'assemblée extraordinaire.

Le rachat d'actions simultanée résulte de négociations entre l'actionnaire vendeur et ses conseillers, d'une part, et la Société, sous la direction du comité spécial (au sens attribué à ce terme ci-après), et ses conseillers, d'autre part. Le conseil, après avoir consulté des conseillers juridiques et financiers, et se fondant sur la recommandation unanime d'un comité spécial du conseil composé de cinq administrateurs indépendants de la Société (le « **comité spécial** »), a conclu à l'unanimité que le rachat d'actions simultanée était dans l'intérêt de la Société et recommande aux actionnaires de la Société de voter en faveur du rachat d'actions simultanée. Chaim Katzman, Jeffrey Mooallem et Dori Segal, qui sont membres du conseil, ont déclaré avoir chacun un intérêt dans le rachat d'actions simultanée et, en conséquence, se sont abstenus de participer à l'examen du rachat d'actions simultanée. Les membres du comité spécial ont convenu d'exercer les droits de vote rattachés à leurs actions ordinaires en faveur du rachat d'actions simultanée.

RBC et Blair Franklin Capital Partners (« **Blair Franklin** ») ont chacun fourni au conseil une attestation d'équité selon laquelle, de leur avis respectif et sous réserve des hypothèses, des limitations et des réserves que contient leur attestation d'équité respective, en date de l'attestation d'équité, la contrepartie payée dans le cadre du rachat d'actions simultanée est équitable du point de vue financier pour la Société. Le comité spécial a retenu les services de Blair Franklin et lui a versé des honoraires forfaitaires.

La Société a l'intention d'expédier par la poste une circulaire de sollicitation de procurations par la direction (la « **circulaire** ») et certains documents connexes aux actionnaires habiles à voter à l'assemblée extraordinaire, dont un exemplaire sera déposé sur SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com). La circulaire contiendra, entre autres choses, le texte des attestations d'équité de RBC et de Blair Franklin.

## STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau ci-dessous présente la structure du capital consolidé de la Société au 31 décembre 2018, compte tenu et non tenu de l'incidence de certains ajustements *pro forma*. Le tableau devrait être lu en parallèle avec les états financiers annuels, qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

<b>Dette</b>	Au 31 décembre 2018 <sup>1</sup>	Au 31 décembre 2018
	(données historiques) (en millions de dollars)	Ajustés pour tenir compte de la clôture des transactions et de leur financement (données <i>pro forma</i> ) (en millions de dollars)
Facilités de crédit		
Non garanties <sup>2</sup> .....	503,0	503,0
Relatives à la construction garanties.....	90,0	90,0
Autres facilités garanties .....	33,2	33,2
Dette bancaire	7,2	7,2
Nouveaux emprunts à terme de premier rang non garantis <sup>3</sup> .	-	400,0
Emprunts hypothécaires existants .....	1 285,9	1 285,9
Nouveaux emprunts hypothécaires <sup>3</sup> .....	-	356
Débitures de premier rang non garanties.....	2 447,3	2 447,3
Total de la dette .....	4 366,6	5 122,6
Total des capitaux propres.....	4 978,2	4 222,2
Total de la structure du capital .....	9 344,8	9 344,8
Actions ordinaires.....	254,8	218,8

<sup>1)</sup> Compte non tenu des frais d'émission différés et des primes ou escomptes.

<sup>2)</sup> Montant emprunté en dollars américains équivalent à 494,8 M\$ CA au moment de l'emprunt, réévalué à 503 M\$ CA au 31 décembre 2018.

<sup>3)</sup> Montants approximatifs, les montants exacts des nouveaux emprunts hypothécaires et des nouveaux emprunts à terme non garantis n'étant pas encore confirmés.

## ACTIONNAIRE VENDEUR

À la date des présentes, l'actionnaire vendeur est propriétaire véritable d'environ 79,6 millions d'actions ordinaires, ce qui représente environ 31,3 % des actions ordinaires en circulation (ou environ 30,68 %, après dilution).

L'actionnaire vendeur a l'intention de vendre 58 000 000 d'actions ordinaires aux termes du présent prospectus simplifié et du rachat d'actions simultané, soit environ 21,4 % du nombre total d'actions ordinaires émises et en circulation de la Société.

Après la réalisation du placement et compte tenu de la clôture du rachat d'actions simultané, l'actionnaire vendeur sera propriétaire de 21,6 millions d'actions ordinaires, soit environ 9,9 % des actions ordinaires en circulation (ou environ 9,7 %, après dilution).

Pour les besoins de cette rubrique du présent prospectus simplifié, tous les pourcentages après dilution supposent que des actions ordinaires sont émises par suite de la conversion, de l'exercice, du rachat ou du remboursement de l'ensemble des options sur actions, des unités d'actions attribuées en fonction de la performance, des unités d'actions incessibles et des unités d'actions différées en circulation de la Société, et que le dernier versement est fait au plus tard à la date du dernier versement.

## DESCRIPTION DU CAPITAL-ACTIONS

### Dispositions générales

Le capital-actions autorisé de la Société consiste en un nombre illimité d'actions ordinaires et en un nombre illimité d'actions privilégiées, pouvant être émises en séries. À la fermeture des bureaux le 12 mars 2019, 254 902 354 actions ordinaires étaient émises et en circulation et aucune action privilégiée n'était en circulation. À la clôture du rachat d'action simultané, la Société prévoit qu'elle aura environ 218 902 354 actions ordinaires émises et en circulation.

### Actions ordinaires

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

On trouvera plus de renseignements sur les actions ordinaires et sur le reste du capital-actions de la Société dans la notice annuelle courante de la Société, qui est intégrée par renvoi dans les présentes.

## MODALITÉS DU PLACEMENT

Le placement porte sur 22 000 000 d'actions placées représentées par des reçus de versement, vendues par l'actionnaire vendeur au prix de 20,60 \$ par action placée et payables par versements. Le premier versement est payable à la date de clôture, et le dernier versement, à tout moment après la réalisation du rachat d'actions simultané et avant la date qui est une année civile après la date de clôture (ou, si cette date n'est pas un jour ouvrable, le jour ouvrable suivant) (la « **date du dernier versement** »). Le dépositaire doit recevoir le règlement intégral du dernier versement au plus tard à 15 h 30 (heure de Toronto) à la date du dernier versement (l'« **heure limite du dernier versement** »). Les porteurs devraient prendre des arrangements avec le courtier en valeurs mobilières, la société de fiducie ou toute autre institution financière par l'intermédiaire desquels ils détiennent des reçus de versement afin de régler le dernier versement dans un délai suffisant avant l'heure limite du dernier versement pour que le dépositaire le reçoive à temps.

À moins que le contexte ne s'y oppose, un « **jour ouvrable** » s'entend d'un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la ville de Toronto, en Ontario.

### Reçus de versement

Le texte qui suit est un sommaire des principales caractéristiques des reçus de versement représentant les actions placées et des droits et obligations de leurs porteurs. Le présent sommaire ne se veut pas exhaustif et est donné entièrement sous réserve des modalités de la convention relative aux reçus de versement, à l'entiercement et à la cession en garantie (la « **convention relative aux reçus de versement** ») devant intervenir entre la Société, l'actionnaire vendeur, Gazit-Globe, les preneurs fermes et Société de fiducie Computershare du Canada, en qualité de dépositaire, d'agent d'entiercement et d'agent de valeurs mobilières (le « **dépositaire** »), et porter la date de clôture. On pourra consulter une copie de la convention relative aux reçus de versement aux bureaux principaux du dépositaire à Toronto, en Ontario. L'acquéreur éventuel d'actions placées représentées par les reçus de versement devrait lire attentivement la convention relative aux reçus de versement, dont une copie pourra être consultée sous le profil d'émetteur de la Société au [www.sedar.com](http://www.sedar.com) après la clôture du placement.

Les porteurs de reçus de versement seront liés par les modalités de la convention relative aux reçus de versement. Aux termes de la convention relative aux reçus de versement, le dépositaire détiendra le titre de propriété des actions placées à compter du règlement du premier versement jusqu'au règlement intégral du dernier versement relatif à ces actions ou, si cette date est antérieure, jusqu'à la date du dernier versement, pourvu que le dépositaire reçoive le règlement intégral du dernier versement au plus tard à l'heure limite du dernier versement. Les actions placées seront données en garantie à l'actionnaire vendeur par les preneurs fermes (pour le compte des acquéreurs d'actions placées représentées par les reçus de versement dans la cadre du placement) à la clôture du placement, et les certificats matériels représentant les actions placées

seront en la possession du dépositaire, en qualité d'agent de valeurs mobilières, pour le compte de l'actionnaire vendeur, sous réserve des modalités de la convention relative aux reçus de versement.

Avant le règlement du dernier versement, la propriété véritable des actions placées sera représentée par les reçus de versement, et les droits des porteurs de reçus de versement seront régis par la convention relative aux reçus de versement. Un reçu de versement attestera, notamment, (i) le règlement du premier versement à l'égard des actions placées qu'il représente, et (ii) le droit de son porteur, sous réserve de la survenance d'un cas de résiliation et du respect, par ce porteur, des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, d'obtenir la mainlevée de la garantie en actions, dès que possible après le règlement intégral du dernier versement pour les actions placées ou après, si ce moment est antérieur, la date du dernier versement, pourvu que le dépositaire reçoive le règlement intégral du dernier versement pour les actions placées au plus tard à l'heure limite du dernier versement. Conformément aux dispositions de la convention relative aux reçus de versement, le porteur d'un reçu de versement a le droit d'effectuer le règlement du dernier versement à tout moment après la clôture du rachat d'actions simultané et avant l'heure limite du dernier versement, et ainsi de devenir le porteur des actions placées représentées par le reçu de versement en question. Le porteur d'un reçu de versement est réputé avoir pris en charge l'obligation de régler le dernier versement au plus tard à l'heure limite du dernier versement et avoir acquis la propriété véritable des actions placées représentées par le reçu de versement, sous réserve de la garantie en actions qui garantit cette obligation. Le porteur d'un reçu de versement est en outre réputé accepter que la garantie en actions continue de lui être opposable et d'avoir effet malgré tout transfert du reçu de versement et des droits qu'il atteste ou qui en découlent et malgré toute autre opération se rapportant au reçu de versement.

À la clôture du placement et jusqu'à la réalisation du rachat d'actions simultané, les fonds entiercés seront remis au dépositaire, qui les détiendra, et seront déposés ou investis, selon le cas, dans des obligations à court terme émises ou garanties par le gouvernement du Canada, dans des certificats de placement d'une banque canadienne ou dans un ou plusieurs comptes en fiducie portant intérêt ouverts par le dépositaire auprès d'une ou de plusieurs banques dont la note de crédit d'émetteur attribuée par S&P Global Ratings, division de S&P Global Inc., est d'au moins « A », ou encore dans d'autres placements approuvés indiqués dans la convention relative aux reçus de versement, chacun de ces placements devant être un « placement admissible » (au sens attribué à ce terme à l'article 204 de la Loi de l'impôt) (collectivement, les « **placements autorisés** »), selon les instructions de l'actionnaire vendeur, et ils seront libérés (i) à la réalisation du rachat d'actions simultané et à la remise, par l'actionnaire vendeur, de l'avis de libération, ou, si ce moment est antérieur, (ii) à la survenance d'un cas de résiliation.

À la réalisation du rachat d'actions simultané et à la signature et à la remise, par l'actionnaire vendeur, à la Société, à Gazit-Globe, au dépositaire et à RBC, pour le compte des preneurs fermes, de l'avis de libération attestant que la clôture du rachat d'actions simultané a eu lieu en conformité avec la convention de rachat d'actions, le dépositaire : (i) remettra le produit net à l'actionnaire vendeur; et (ii) libérera 50 % de la rémunération des preneurs fermes, majorée de tout intérêt gagné sur celle-ci, et la remettra aux preneurs fermes.

Si un cas de résiliation se produit, la Société en avisera sans délai l'actionnaire vendeur, Gazit-Globe, le dépositaire et RBC, pour le compte des preneurs fermes, et publiera sans délai un communiqué indiquant la date de résiliation. À la survenance d'un cas de résiliation, le porteur de reçus de versement aura le droit, à compter du jour ouvrable suivant la date de résiliation, de recevoir de la part du dépositaire, à titre de contrepartie dans le cadre de la vente des actions placées retournant à l'actionnaire vendeur, une somme correspondant au produit de la multiplication du montant du premier versement par le nombre de reçus de versement qu'il détient, majorée de sa quote-part d'une somme correspondant à tout intérêt gagné, calculé de la date de clôture, inclusivement, à la date de résiliation, exclusivement, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable, et de recevoir de la part de l'actionnaire vendeur une somme correspondant au montant du dernier versement, cette obligation de règlement devant être portée en réduction de l'obligation pour le porteur de reçus de versement de régler le montant du dernier versement, en règlement intégral et définitif de ces deux obligations. L'actionnaire vendeur devra combler toute insuffisance pouvant découler d'une perte à l'égard d'un placement dans lequel les fonds entiercés sont investis, au moyen d'un paiement au dépositaire, si le solde des fonds entiercés et de tout intérêt gagné sur ceux-ci est insuffisant pour rembourser le premier versement, majoré de l'intérêt gagné sur celui-ci.

Au plus tard 90 jours avant la date du dernier versement, l'actionnaire vendeur sera tenu de publier un communiqué et un avis dans le *Globe and Mail* et dans un journal de langue française à grand tirage dans la province de Québec dans lesquels seront indiqués l'heure limite du dernier versement et le montant de celui-ci qui est dû à l'égard de chaque action placée. Au plus tard 30 jours avant la date du dernier versement, l'actionnaire vendeur sera tenu d'envoyer par la poste aux porteurs de reçus de versement un avis (l'« **avis relatif au dernier versement** ») indiquant la date du dernier versement et le montant de celui-ci qui est dû à l'égard de chaque action placée. Le règlement du dernier versement

est obligatoire, peu importe que le porteur reçoive directement ou indirectement l'avis relatif au dernier versement. La date du dernier versement est le premier anniversaire de la date de clôture ou, si cette date n'est pas un jour ouvrable, le jour ouvrable suivant. À l'heure actuelle, la date du dernier versement est prévue pour le 13 avril 2020.

Le porteur de reçus de versement qui omet de régler le dernier versement au plus tard à l'heure limite du dernier versement (un « **porteur défaillant** ») n'aura plus le droit de régler le dernier versement et perdra immédiatement tous les droits et privilèges énoncés sous la rubrique « – Droits et privilèges » ci-après (à moins que l'actionnaire vendeur n'y renonce par ailleurs).

Sous réserve du respect des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, dès que possible après (i) le règlement intégral du dernier versement par un porteur de reçus de versement ou après, si ce moment est antérieur, (ii) la date du dernier versement, pourvu que le dépositaire ait reçu le règlement intégral du dernier versement pour les actions placées au plus tard à l'heure limite du dernier versement, le dépositaire accordera la mainlevée de la garantie en actions relative aux actions placées. Les actions placées seront alors détenues par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »), et le porteur recevra généralement uniquement une confirmation d'achat des actions placées de la part de l'adhérent de la CDS (au sens attribué à ce terme ci-après) avec qui il fait affaire.

Les reçus de versement représentant les actions placées seront émis sous forme d'« inscription en compte seulement » et devront être achetés ou transférés par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS (un « **adhérent de la CDS** »). La Société verra à ce qu'un ou plusieurs certificats globaux représentant des reçus de versement nouvellement émis soient immatriculés au nom de la CDS ou de son prête-nom et remis à ceux-ci. Les droits et les obligations des porteurs de reçus de versement doivent être exercés ou exécutés par l'intermédiaire de la CDS ou des adhérents de la CDS et tous les avis, paiements ou autres biens auxquels ces porteurs ont droit ou qu'ils doivent remettre seront effectués ou remis, par le porteur de ces reçus de versement, par l'intermédiaire de la CDS ou des adhérents de la CDS, conformément aux règles et aux procédures qui s'appliquent à la CDS et aux adhérents de la CDS. En règle générale, chaque acquéreur de reçus de versement recevra uniquement une confirmation d'achat de la part de l'adhérent de la CDS auprès de qui ou par l'intermédiaire duquel les reçus de versement représentant les actions placées sont acquis, conformément aux pratiques et aux procédures de cet adhérent de la CDS. Les pratiques des adhérents de la CDS peuvent varier, mais les confirmations sont habituellement remises sans délai après l'exécution de l'ordre d'un client. La CDS est chargée d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour ses adhérents qui ont des participations dans les reçus de versement. Voir la rubrique « – Système d'inscription en compte seulement ». **Étant donné que le règlement du dernier versement sera effectué par les porteurs de reçus de versement par l'intermédiaire de la CDS et des adhérents de la CDS, il est fortement conseillé aux porteurs de prendre des arrangements avec le courtier en valeurs mobilières, la société de fiducie ou toute autre institution financière par l'intermédiaire desquels ils détiennent les reçus de versement afin de régler le dernier versement dans un délai suffisant avant la date du dernier versement pour que le dépositaire le reçoive avant l'heure limite du dernier versement.**

### ***Transfert des reçus de versement***

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des reçus de versement sous le symbole « FCR.IR ». L'inscription est subordonnée au respect, par la Société, de toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 6 juin 2019. Il est prévu que les reçus de versement commenceront à être négociés à la TSX sous les réserves d'usage concernant leur émission le premier jour de bourse suivant la date à laquelle l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada aura visé le présent prospectus simplifié. Il est prévu que les porteurs pourront les transférer par l'intermédiaire de la TSX jusqu'au jour de bourse (inclusivement) qui précède la première des dates suivantes à survenir : (i) la date de résiliation, (ii) la date du dernier versement ou (iii) toute autre date antérieure à laquelle le dernier versement devra avoir été réglé à l'égard de tous les reçus de versement en circulation. Au moment du transfert d'un reçu de versement, le cessionnaire fera l'acquisition des droits du cédant, sous réserve de la garantie en actions, et deviendra assujéti aux obligations d'un porteur de reçus de versement aux termes de la convention relative aux reçus de versement, y compris la prise en charge, par le cessionnaire, de l'obligation de régler le dernier versement au plus tard à l'heure limite du dernier versement. Aucun transfert de reçu de versement après la date du dernier versement ne sera accepté (sauf si un intermédiaire détient les reçus de versement pour le compte d'un porteur non inscrit et que ce porteur non inscrit a omis de payer le dernier versement à l'échéance ou encore avec le consentement exprès de l'actionnaire vendeur).

La TSX a informé la Société et les preneurs fermes que des effets payables doivent être utilisés pour la négociation des reçus de versement par son intermédiaire pendant la période allant du 11 avril 2019, inclusivement, à la date à laquelle le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, inclusivement, devient payable aux porteurs de reçus de versement conformément au bulletin de la TSX connexe. Dans le *Guide à l'intention des sociétés de la TSX*, le terme « effet

payable » est défini comme étant un effet attestant le transfert à un acheteur du titre de propriété sur un dividende, une distribution, un intérêt, une valeur mobilière ou un droit à des titres inscrits ou attestant l'obligation du vendeur de remettre le dividende, la distribution, l'intérêt, la valeur mobilière ou le droit à un acheteur (un « **effet payable** »). Les effets payables sont des droits qui peuvent être utilisés pour reporter la négociation ex-dividende de titres inscrits à la TSX.

La TSX a indiqué que la raison pour laquelle des effets payables sont utilisés pour la négociation de reçus de versement par l'intermédiaire de la TSX est que les porteurs de reçus de versement ont uniquement un droit conditionnel de recevoir le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, qui est subordonné à une condition (la clôture du rachat d'actions simultané) qui ne sera pas respectée avant la date de négociation ex-dividende normale (c.-à-d. un jour de bourse avant la date de clôture des registres arrêtée pour le dividende). Voir la rubrique « – Droits et privilèges ». En conséquence, afin que soit reportée la négociation ex-dividende des reçus de versement, la négociation des reçus de versement avec effets payables (c.-à-d. qui sont négociés avec dividende) commencera le 11 avril 2019, inclusivement, et continuera jusqu'à la date à laquelle le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, inclusivement, devient payable aux porteurs de reçus de versement conformément au bulletin de la TSX connexe.

Si les effets payables n'étaient pas utilisés, la négociation ex-dividende des reçus de versement par l'intermédiaire de la TSX commencerait un jour de bourse avant la date de clôture des registres arrêtée pour le dividende en question, et les acquéreurs qui négocient sur la TSX n'auraient pas droit à la valeur du dividende à compter de la date ex-dividende. Le recours aux effets payables permettra également d'éviter toute confusion en ce qui a trait à la valeur marchande des reçus de versement pendant la période allant du 11 avril 2019 à la date à laquelle le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société devient payable aux porteurs de reçus de versement conformément au bulletin de la TSX connexe étant donné que les reçus de versement seront négociés avec dividende.

Tout reçu de versement négocié par l'intermédiaire de la TSX après la date à laquelle est versé le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société sera négocié ex-dividende étant donné qu'il représentera un reçu de versement ne conférant pas le droit de recevoir le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société.

La Société croit comprendre que les porteurs de reçus de versement qui détiennent de tels titres par l'intermédiaire de comptes de courtage n'auront pas à prendre de mesure particulière pour recevoir le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société, dans tous les cas, en conformité avec la convention relative aux reçus de versement. La Société et les preneurs fermes ont été informés par la TSX que toute négociation des reçus de versement par son intermédiaire qui est effectuée pendant la durée de validité des effets payables sera automatiquement désignée pour vérification ultérieure afin que les acquéreurs obtiennent le droit de recevoir le dividende pour le premier trimestre 2019 de la Société (dans l'hypothèse de la clôture du rachat d'actions simultané) et que les vendeurs n'obtiennent pas ce droit.

### ***Responsabilité des porteurs de reçus de versement***

Conformément à la convention relative aux reçus de versement, les preneurs fermes donneront en garantie (pour le compte des acquéreurs d'actions placées représentées par les reçus de versement dans le cadre du placement) les actions placées achetées par versements pour garantir le règlement du dernier versement. Aux termes de la convention relative aux reçus de versement (sauf dans la mesure indiquée ci-après), si le dépositaire ne reçoit pas dûment le règlement intégral du dernier versement de la part d'un porteur de reçus de versement au plus tard à l'heure limite du dernier versement, les actions placées sous-jacentes aux reçus de versement qui continuent de servir de garantie aux termes de la convention relative aux reçus de versement pourront, au gré de l'actionnaire vendeur et sous réserve des dispositions de la convention relative aux reçus de versement et de la législation applicable, (i) être dévolues à l'actionnaire vendeur en règlement intégral des obligations du porteur de reçus de versement ainsi garanties ou encore, (ii) selon les instructions de l'actionnaire vendeur, être vendues pour le compte du porteur défaillant en question, conformément à la convention relative aux reçus de versement et à la législation applicable, et le porteur défaillant recevra sa quote-part du produit de la vente, déduction faite du solde impayé total du dernier versement, du montant de toute retenue d'impôt applicable et de la quote-part du porteur défaillant dans les frais de la vente pour le dépositaire. **Aux termes de la convention relative aux reçus de versement, une vente effectuée dans les circonstances énoncées ci-dessus n'a pas pour effet de limiter les autres recours que pourrait exercer l'actionnaire vendeur contre ce porteur défaillant si le produit de la vente est insuffisant pour couvrir le montant du dernier versement et les frais de la vente pour le dépositaire; par conséquent, le porteur demeure responsable de verser à l'actionnaire vendeur, à la demande de celui-ci, une somme égale à l'insuffisance dans de telles circonstances.**



## ***Droits et privilèges***

Les porteurs de reçus de versement auront les mêmes droits et privilèges et seront assujettis aux mêmes restrictions que les porteurs inscrits d'actions ordinaires, à l'exception de certains droits et privilèges qui seront limités afin de protéger, au profit de l'actionnaire vendeur, la valeur de la sûreté accessoire que constitue la garantie en actions, ou sauf lorsque l'exercice de tels droits et privilèges n'est pas possible, ou sauf en cas de disposition contraire de la convention relative aux reçus de versement. La propriété des actions placées représentées par les reçus de versement sera transférée aux porteurs de reçus de versement à la clôture du placement et sera assujettie aux modalités de la convention relative aux reçus de versement. Les porteurs de reçus de versement auront le droit, par l'entremise du dépositaire et de la manière prévue dans la convention relative aux reçus de versement, de participer pleinement à tous les dividendes et autres distributions sur les actions placées représentées par leurs reçus de versement à compter de la date de l'annonce et, après la clôture du rachat d'actions simultanés, d'exercer les droits de vote rattachés à ces actions placées ainsi que de recevoir les rapports périodiques et autres documents de la même manière que les porteurs inscrits des actions ordinaires. Plus particulièrement, la convention relative aux reçus de versement prévoira ce qui suit :

- a) le dépositaire déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial pour verser des dividendes en espèces (autres que les dividendes excédentaires (au sens attribué à ce terme ci-après)) sur les actions placées représentées par les reçus de versement aux porteurs de reçus de versement au même moment que les dividendes en espèces correspondants sont versés à tous les autres porteurs d'actions ordinaires (ou dès que possible après le versement de tels dividendes), à la condition que la date de paiement de tels dividendes en espèces soit la date de clôture du rachat d'actions simultanés ou une date ultérieure. Tous les dividendes en espèces devant être versés à l'égard des actions placées représentées par les reçus de versement (i) dont la date de clôture des registres correspond ou est ultérieure à la date de l'annonce et est antérieure à la date de clôture du rachat d'actions simultanés et (ii) dont la date de paiement est antérieure à la date de clôture du rachat d'actions simultanés seront entiers auprès du dépositaire jusqu'à (x) la clôture du rachat d'actions simultanés ou, s'il est antérieur, (y) un cas de résiliation. À la clôture du rachat d'actions simultanés, les dividendes en espèces ainsi entiers seront remis aux porteurs inscrits de reçus de versement qui étaient des porteurs inscrits à la date de clôture des registres arrêtée pour les dividendes en question, majorés de tout intérêt gagné sur ceux-ci, déduction faite de toute retenue d'impôt; si un cas de résiliation survient, une somme égale à ces dividendes en espèces, majorée de tout intérêt gagné sur celle-ci sera plutôt remise à l'actionnaire vendeur;
- b) les dividendes en espèces versés sur les actions placées représentées par les reçus de versement en sus du dividende en espèces annualisé actuel de 0,86 \$ par action placée représentée par un reçu de versement par année (les « **dividendes excédentaires** ») seront d'abord versés à l'actionnaire vendeur en paiement du montant total du dernier versement, ce paiement étant appliqué en réduction proportionnelle du dernier versement, et tout solde restant sera payé au prorata aux porteurs des reçus de versement (déduction faite des retenues d'impôt applicables);
- c) à la date de clôture du rachat d'actions simultanés ou après cette date et jusqu'au paiement du dernier versement, les distributions sur les actions placées représentées par les reçus de versement (y compris en cas de liquidation ou de dissolution de la Société), à l'exception des dividendes en espèces, des dividendes excédentaires, ou de toute somme en espèces, de tout titre ou de tout autre bien distribué ou émis dans le cadre d'une restructuration (au sens attribué à ce terme ci-après) ou des parts d'un FPI pouvant être émises ou regroupées avec des parts en circulation, qui consistent en (i) des titres, (ii) des options, des droits ou des bons de souscription permettant d'acheter des titres, (iii) des titres dont la conversion ou l'échange permet d'obtenir des titres, des biens ou d'autres actifs, (iv) des titres d'emprunt ou (v) d'autres biens ou actifs de nature similaire de la Société ou d'une autre personne, distribués ou émis par la Société ou l'une de ses filiales ou l'un des membres de son groupe à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs d'actions ordinaires seront vendues par le dépositaire, et le produit de la vente sera d'abord affecté au paiement des frais de disposition engagés par le dépositaire, et le solde sera versé à l'actionnaire vendeur en paiement du montant total du dernier versement, ce paiement étant appliqué en réduction proportionnelle du dernier versement, et tout solde restant sera payé au prorata aux porteurs des reçus de versement (déduction faite des retenues d'impôt applicables). Il est entendu que le montant net de tout produit devant être payé avant la clôture du rachat d'actions simultanés doit être entier auprès du dépositaire jusqu'à (x) la clôture du rachat d'actions simultanés ou, si ce moment est antérieur, (y) la survenance d'un cas de résiliation. À la clôture du rachat d'actions simultanés, le dépositaire paiera ce produit, accompagné de tout intérêt gagné sur celui-ci, à l'actionnaire vendeur en paiement du montant

total du dernier versement, ce paiement étant appliqué en réduction proportionnelle du dernier versement, et tout solde restant sera payé au prorata aux porteurs des reçus de versement, avec tout intérêt gagné sur cette somme (déduction faite des retenues d'impôt applicables); ou, si un cas de résiliation survient, ce produit sera remis à l'actionnaire vendeur, accompagné de tout intérêt gagné sur celui-ci;

- d) jusqu'au règlement du dernier versement, et immédiatement après la réception par le dépositaire de toute somme en espèces (autre qu'un dividende en espèces) payée à l'égard des actions placées représentées par les reçus de versement dans le cadre (i) d'une restructuration ou (ii) d'une liquidation ou d'une dissolution de la Société après la date de clôture du rachat d'actions simultanée, cette somme en espèces sera payée à l'actionnaire vendeur en paiement du montant total du dernier versement, ce paiement étant appliqué en réduction proportionnelle du dernier versement, et tout solde restant sera payé au prorata aux porteurs des reçus de versement (déduction faite des retenues d'impôt applicables). Il est entendu que tout paiement en espèces devant être fait avant la clôture du rachat d'actions simultanée doit être entériné auprès du dépositaire jusqu'à : (x) la clôture du rachat d'actions simultanée ou, si ce moment est antérieur, (y) la survenance d'un cas de résiliation. À la clôture du rachat d'actions simultanée, le dépositaire paiera cette somme en espèces, majorée de tout intérêt gagné sur celle-ci, à l'actionnaire vendeur en paiement du montant total du dernier versement, ce paiement étant appliqué en réduction proportionnelle du dernier versement, et tout solde restant sera payé au prorata aux porteurs des reçus de versement, avec tout intérêt gagné sur cette somme (déduction faite des retenues d'impôt applicables); ou, si un cas de résiliation survient, cette somme en espèces sera remise à l'actionnaire vendeur, majorée de tout intérêt gagné sur celle-ci;
- e) jusqu'au règlement du dernier versement et dès que le dépositaire aura reçu les titres ou les autres biens (autres que des espèces) distribués à l'égard des actions placées ou à l'échange ou à la conversion des actions placées dans le cadre d'une restructuration ou les parts d'un FPI pouvant être émises ou regroupées avec des parts en circulation, ces titres, autres biens ou parts d'un FPI seront immatriculés au nom du dépositaire ou, si l'immatriculation n'est pas possible, ils seront dans une forme permettant leur transfert par remise au dépositaire ou accompagnés d'instruments de transfert ou de cession dûment signés en faveur du dépositaire, et tous ces titres, autres biens et parts d'un FPI seront détenus par le dépositaire, à titre de garantie du règlement du dernier versement;
- f) en cas (i) de fractionnement, de regroupement, de reclassement ou de toute autre modification des actions ordinaires, ou (ii) de restructuration, de regroupement, d'arrangement, de fusion ou de vente d'actifs touchant la Société ou auxquels la Société est partie, de cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la Société ou d'opérations similaires touchant la Société (y compris toute conversion de la Société en FPI) (une « **restructuration** »), par suite de quoi les porteurs d'actions ordinaires auront le droit de recevoir des titres, des sommes en espèces ou d'autres biens à l'échange ou à la conversion d'actions ordinaires ou à l'égard des actions ordinaires (y compris, par exemple, les parts de fiducie qui pourraient remplacer les actions ordinaires si la Société devient un FPI), les reçus de versement représenteront dès lors le droit de recevoir, au règlement du dernier versement, les actions placées modifiées ou ajoutées, ou les actions, les parts ou les autres titres, ou les sommes en espèces (sous réserve de l'alinéa d) ci-dessus) ou les biens substitués aux actions placées par suite de la restructuration.

Les porteurs de reçus de versement qui sont des non-résidents du Canada seront assujettis aux retenues d'impôt applicables payables à l'égard de tout dividende (y compris les dividendes en espèces et les dividendes excédentaires), des distributions en nature ou des sommes en espèces à recevoir dans le cadre d'une restructuration, et le paiement de telles sommes à ces porteurs de reçus de versement pourrait être effectué déduction faite de ces retenues d'impôt. De telles retenues d'impôt seront payables même si ces sommes sont appliquées au titre du dernier versement, y compris à l'égard des dividendes excédentaires, et même si elles sont insuffisantes pour payer ces retenues d'impôt.

Le dividende pour le premier trimestre 2019 de 0,215 \$ par action ordinaire de la Société sera versé le 22 avril 2019 aux actionnaires inscrits le 12 avril 2019. Dans l'hypothèse où la clôture du placement a lieu le 11 avril 2019 et où la clôture du rachat d'actions simultanée a lieu au plus tard le 22 avril 2019, les porteurs d'actions placées représentées par les reçus de versement au 12 avril 2019 (sous réserve de la négociation d'effets payables à la TSX dont il est question à la rubrique « Modalités du placement – Transfert des reçus de versement ») recevront ce dividende le 22 avril 2019 ou dès que possible après cette date.

## ***Modification***

Hormis les modifications qui n'ont pas d'effet défavorable sur les intérêts des porteurs de reçus de versement sur un point important (lesquelles peuvent être apportées d'un commun accord par la Société, l'actionnaire vendeur et le dépositaire, sans le consentement de ces porteurs), la convention relative aux reçus de versement ne pourra être modifiée sans le vote affirmatif exprimé par les porteurs des deux tiers des actions placées représentées par les reçus de versement qui sont représentés et dont les droits de vote sont exercés à une assemblée dûment convoquée à cette fin ou exprimé par écrit au moyen d'un document signé par les porteurs de reçus de versement représentant au moins les deux tiers des actions placées représentées par les reçus de versement. Le déroulement de ces assemblées sera essentiellement similaire à celui des assemblées des porteurs d'actions ordinaires.

## ***Dispositions générales***

Le dépositaire peut exiger que les porteurs de reçus de versement signent ou remettent à l'occasion les documents et fournissent l'information qu'il juge raisonnablement nécessaires ou appropriés afin que soit respectée la législation ou la réglementation, notamment fiscale, qui s'applique aux reçus de versement ou aux actions placées représentées par les reçus de versement. Le dépositaire n'est pas responsable des impôts (y compris toute retenue d'impôt applicable), taxes, droits, charges ou frais gouvernementaux qui peuvent devenir payables à l'égard des actions placées ou des reçus de versement. À cet égard, le dépositaire a le droit de déduire ou de retenir de tout paiement ou de toute autre distribution exigé ou prévu par la convention relative aux reçus de versement la somme ou les biens appropriés ou encore d'obliger les porteurs de reçus de versement à effectuer les paiements requis, et il lui est permis de vendre les reçus de versement de ces porteurs ou les actions placées représentées par les reçus de versement et d'affecter le produit d'une telle vente au paiement des impôts, taxes, droits, charges ou frais gouvernementaux payables par ces porteurs. Le dépositaire peut également retenir la livraison des certificats représentant les actions placées jusqu'à ce qu'une provision satisfaisante ait été constituée en vue d'effectuer les paiements relatifs aux retenues d'impôt des non-résidents canadiens ou aux autres taxes ou impôts, droits, charges ou frais gouvernementaux devant être retenus ou payés aux termes de la législation applicable.

Les porteurs de reçus de versement ne seront pas responsables des charges et des dépenses du dépositaire, sauf pour ce qui est des frais de la vente pour le dépositaire payables par les porteurs défaillants et des taxes et impôts, des droits et des autres frais gouvernementaux pouvant être payables tel qu'il est indiqué ci-dessus.

## ***Système d'inscription en compte seulement***

L'inscription de participations dans les reçus de versement et les transferts de reçus de versement seront effectués uniquement au moyen du système d'inscription en compte de la CDS (le « **système d'inscription en compte seulement** »). Les reçus de versement doivent être achetés, transférés et remis par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS. La Société croit comprendre que, suivant l'achat de reçus de versement représentant des actions placées, le porteur de reçus de versement recevra généralement uniquement une confirmation d'achat de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et auprès de qui ou par l'intermédiaire duquel les reçus de versement sont achetés. Dans le présent prospectus simplifié, le terme « porteur de reçus de versement » s'entend, sauf si le contexte s'y oppose, du propriétaire des droits de la nature de ceux du propriétaire à l'égard de ces reçus de versement.

La capacité d'un propriétaire véritable de reçus de versement de donner ces reçus de versement en garantie ou de prendre une autre mesure relativement à ses droits de la nature de ceux du propriétaire dans de tels reçus de versement (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence d'un certificat matériel.

L'actionnaire vendeur peut mettre fin à l'inscription des reçus de versement au moyen du système d'inscription en compte seulement, conformément aux dispositions de la convention relative aux reçus de versement, auquel cas des certificats attestant les reçus de versement sous forme entièrement nominative seraient délivrés aux porteurs de ces reçus de versement.

## **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes d'une convention de prise ferme (la « **convention de prise ferme** ») intervenue en date du 6 mars 2019 entre les preneurs fermes, l'actionnaire vendeur, Gazit-Globe et la Société, l'actionnaire vendeur a convenu de vendre les actions placées et les preneurs fermes ont convenu de les acheter, vers le 11 avril 2019 ou à une autre date dont peuvent convenir l'actionnaire vendeur, la Société ainsi que RBC, pour le compte des preneurs fermes, mais au plus tard le 22 avril

2019, sous réserve du respect de toutes les exigences juridiques applicables et des modalités et conditions énoncées dans la convention de prise ferme, au prix de 20,60 \$ chacune, payable en espèces à l'actionnaire vendeur à raison de 10,30 \$ par action placée par les preneurs fermes à la date de clôture moyennant remise des actions placées, et à raison de 10,30 \$ par action placée (soit le dernier versement) par les porteurs des reçus de versement concernés au plus tard à la date du dernier versement. Le prix a été déterminé par voie de négociations entre l'actionnaire vendeur et les preneurs fermes. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes recevront une rémunération totale correspondant à 4,0 % du produit brut du placement pour les services de prise ferme qu'ils rendront relativement au placement; la moitié de la rémunération des preneurs fermes est payable par la Société le septième jour civil suivant le dépôt du présent prospectus simplifié et l'autre moitié est payable par l'actionnaire vendeur à la clôture du rachat d'actions simultanée, majorée de tout intérêt gagné sur cette rémunération. Si les preneurs fermes, collectivement, mettent fin à la convention de prise ferme conformément aux modalités de celle-ci (pour une autre raison que (i) la faute lourde ou l'inconduite volontaire de la Société, de l'actionnaire vendeur ou de Gazit-Globe ou (ii) la décision, prise à la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société, de ne pas approuver le rachat d'actions simultanée), la tranche de la rémunération des preneurs fermes payable par la Société sera remboursée à celle-ci. La Société ne recevra aucun produit tiré du placement. Tel qu'il est mentionné plus haut, certains administrateurs et dirigeants de la Société ont convenu de faire les achats des administrateurs et des dirigeants dans le cadre du placement. Les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération à l'égard des achats des administrateurs et des dirigeants. Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et les preneurs fermes peuvent y mettre fin à leur gré à la survenance d'événements précis, y compris à la survenance de changements importants précis ayant trait à la Société et à ses filiales (prises dans leur ensemble) et d'événements précis ayant un effet défavorable grave sur les marchés des capitaux du Canada ou des États-Unis ou sur l'entreprise, les activités ou les affaires de la Société et de ses filiales (prises dans leur ensemble), si les actionnaires de la Société à l'assemblée extraordinaire n'approuvent pas le rachat d'actions simultanée à la majorité requise des voix, ou si un cas de résiliation survient avant la clôture. Toutefois, dès que l'une des actions placées est acquise aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de toutes les actions placées et d'en régler le prix.

Aux termes des instructions générales de certaines commissions de valeurs mobilières ou autorités en valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement aux termes du présent prospectus simplifié, offrir d'acheter ni acheter des reçus de versement ou des actions ordinaires. La restriction qui précède fait l'objet d'exceptions, à condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les reçus de versement ou les actions ordinaires ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent des offres d'achat ou des achats autorisés aux termes des règlements administratifs et des règles des organismes d'autorégulation compétents concernant la stabilisation du cours et les activités de tenue passive du marché ainsi que des offres d'achat ou des achats effectués au nom et pour le compte d'un client si l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Les preneurs fermes ont avisé l'actionnaire vendeur et la Société qu'ils pourraient, dans le cadre du placement et conformément à la première exception susmentionnée, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des reçus de versement ou des actions ordinaires à d'autres niveaux que ceux qui pourraient autrement être obtenus sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, pourront être interrompues en tout temps. Les actions placées représentées par les reçus de versement qui sont vendues par les preneurs fermes au public seront au départ offertes au prix d'offre indiqué à la première page du présent prospectus simplifié. Si toutes les actions placées représentées par les reçus de versement ne sont pas vendues au prix d'offre, les preneurs fermes pourraient réduire le prix d'offre, et la rémunération des preneurs fermes sera réduite d'une somme correspondant à l'écart entre le prix total payé par les acquéreurs pour ces actions placées et le prix que les preneurs fermes auront payé à l'actionnaire vendeur.

Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes ont le droit d'être indemnisés par la Société, conjointement, et l'actionnaire vendeur et Gazit-Globe, solidairement, à l'égard de certaines obligations, y compris les obligations prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution aux paiements qu'ils pourraient être tenus de faire à cet égard. La Société, l'actionnaire vendeur et Gazit-Globe ont convenu de s'indemniser mutuellement à l'égard des obligations concernant certains renseignements ayant trait uniquement à l'une des parties et qui sont fournis à l'autre partie pour les besoins du présent prospectus simplifié.

Les actions placées représentées par les reçus de versement et les reçus de versement n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »). Par conséquent, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933, les actions placées représentées par les reçus de versement ne peuvent être offertes, vendues ou remises aux États-Unis, et chacun des preneurs fermes ou des agents de placement a convenu de s'abstenir d'offrir, de vendre ou de remettre les actions placées représentées par les reçus de versement aux États-Unis. Le présent prospectus simplifié ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des actions placées représentées par les reçus de versement aux

États-Unis. En outre, dans les 40 jours qui suivent le début du placement, l'offre ou la vente d'actions placées représentées par les reçus de versement aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au placement) peut constituer une violation des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

Aux termes de la convention de prise ferme, la Société, Gazit-Globe et l'actionnaire vendeur ont respectivement convenu de s'abstenir, directement ou indirectement, y compris par l'intermédiaire de leurs filiales respectives, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit (i) de RBC, pour le compte des preneurs fermes, et (ii) de la Société (en cas de vente par l'actionnaire vendeur ou Gazit-Globe), lequel consentement ne peut, dans chacun des cas, être refusé ou retardé sans motif raisonnable, de créer, d'émettre, de vendre, de céder, de transférer, de donner en garantie, d'hypothéquer ou de grever par ailleurs d'une charge ou d'aliéner de quelque façon que ce soit des titres de capitaux propres de la Société, ou des titres échangeables contre des titres de capitaux propres de la Société ou convertibles en de tels titres, de conclure une entente, notamment un swap ou un accord de couverture, qui transfère l'intérêt financier, les droits de vote ou les droits de la nature de ceux du propriétaire relatifs à de tels titres de capitaux propres ou à de tels titres échangeables ou convertibles (la prise d'une mesure de ce genre étant désignée par le terme « transférer ») (ou de convenir, ou d'annoncer qu'ils ont convenu, de créer, d'émettre ou de transférer) de tels titres de capitaux propres ou de tels titres échangeables ou convertibles, sauf (i) dans le cadre du plan d'options sur actions, du plan d'achat d'actions à l'intention des employés, du plan d'attribution d'unités d'actions différées et du plan d'attribution d'unités d'actions incessibles existants de la Société; (ii) à titre de règlement dans le cadre de l'acquisition d'immeubles auprès d'un vendeur n'ayant aucun lien de dépendance avec la Société; ou (iii) dans le cas de Gazit-Globe ou de l'actionnaire vendeur, aux termes de la convention de rachat d'actions, en tout temps avant le 180<sup>e</sup> jour suivant la date de clôture. En outre, relativement aux actions ordinaires conservées par l'actionnaire vendeur après la clôture du placement, l'actionnaire vendeur et Gazit-Globe s'abstiendront, directement ou indirectement, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la Société, lequel consentement ne peut être refusé ou retardé sans motif raisonnable, de transférer (ou de convenir de transférer ou d'annoncer avoir convenu de transférer) des actions ordinaires (autrement que dans le cadre du rachat d'actions simultané ou de la réalisation d'une opération sur dérivés aux fins de couverture) à tout moment avant le premier anniversaire de la date de clôture. Les restrictions qui précèdent n'empêcheront pas l'actionnaire vendeur et Gazit-Globe de respecter leurs obligations aux termes de certaines garanties visant les actions ordinaires existant à la date de l'annonce ni de conclure de nouvelles garanties avant la date de clôture (pourvu que les actions placées soient libres et quittes de toutes charges à la date de clôture) et n'empêcheront pas l'actionnaire vendeur et Gazit-Globe de donner les actions ordinaires conservées par l'actionnaire vendeur après la clôture du placement en garantie de certaines facilités de crédit et d'autres dettes mises à la disposition de l'actionnaire vendeur et/ou de Gazit-Globe par certains prêteurs commerciaux. La Société a convenu avec l'actionnaire vendeur de n'entreprendre aucune opération de placement de droits relativement aux actions ordinaires avant (i) la résiliation de la convention relative aux reçus de versement ou, s'il est antérieur, (ii) le jour ouvrable suivant la date du dernier versement.

De plus, à la clôture du placement, chaque administrateur et membre de la direction de la Société aura conclu avec RBC, au nom des preneurs fermes, une convention de blocage dont la forme et le contenu seront jugés satisfaisants par les preneurs fermes, empêchant l'administrateur ou le membre de la direction, sans le consentement écrit préalable de RBC, pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne peut être refusé ou retardé sans motif raisonnable, de vendre, d'accepter de vendre ou d'annoncer l'intention de vendre des actions ordinaires ou des titres échangeables contre des actions ordinaires ou convertibles en actions ordinaires jusqu'au 180<sup>e</sup> jour suivant la date de clôture.

RBC, BMO, MM CIBC, Scotia, VM TD et FBN sont des filiales en propriété exclusive des banques, qui sont des prêteurs de la Société. Par conséquent, l'actionnaire vendeur, en qualité de porteur de titres important de la Société, peut être considéré comme un émetteur associé à RBC, à BMO, à MM CIBC, à Scotia, à VM TD et à FBN pour l'application de la réglementation en valeurs mobilières de certaines provinces canadiennes. En date du présent prospectus simplifié, la Société respecte les modalités de sa dette, dont certains éléments sont assortis d'une garantie constituée sur certains de ses immeubles. Depuis que la dette a été contractée auprès des banques, la situation financière de la Société et la valeur des biens donnés en garantie de la dette n'ont pas changé de manière importante. À la fermeture des bureaux le 12 mars 2019, la Société avait une dette globale d'environ 1 018,0 millions de dollars envers les banques. À la clôture du rachat d'actions simultané, la Société estime qu'elle aura une dette globale d'environ 1 774,0 millions de dollars envers les banques, par suite de la dette contractée pour financer le rachat d'actions simultané. RBC, BMO, MM CIBC, Scotia, VM TD et FBN ont indiqué individuellement que la décision de prendre ferme le placement a été prise indépendamment des banques et que ces dernières n'avaient eu aucune influence sur l'établissement des modalités du placement. RBC, BMO, MM CIBC, Scotia, VM TD et FBN ne recevront relativement au placement aucun autre avantage que leur part respective de la rémunération des preneurs fermes et, dans le cas de RBC, sa rémunération en contrepartie de la mise en place de la facilité de crédit-relais et des services qu'elle rend à la Société à titre de conseiller financier à l'égard du rachat d'actions simultané.

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

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

Actions ordinaires	Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume	
2018	Mars	21,00	19,67	7 666 267	
	Avril	20,79	20,01	6 387 231	
	Mai	21,41	20,02	6 193 144	
	Juin	21,34	20,57	6 443 567	
	Juillet	21,23	19,71	9 583 617	
	Août	20,78	19,81	6 868 411	
	Septembre	20,52	19,28	6 558 790	
	Octobre	19,82	18,60	8 558 704	
	Novembre	20,21	19,05	7 733 300	
	Décembre	20,33	18,28	7 480 527	
	2019	Janvier	20,70	18,60	7 657 440
		Février	22,17	20,44	8 951 890
Mars (du 1 <sup>er</sup> au 12)		21,45	20,33	6 176 829	

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente les ventes ou les placements d'actions ordinaires effectués au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, le prix d'émission des actions ordinaires émises, le nombre d'actions ordinaires émises ainsi que la date d'émission de ces actions.

Date d'émission	Type d'émission	Nombre d'actions ordinaires émises	Prix d'émission par action ordinaire
8 juin 2018	Placement privé	67 936	21,12 \$
26 juin 2018	Rachat d'unités d'actions différées	27 249	21,06 \$ <sup>1)</sup>
18 juillet 2018	Appel public à l'épargne	9 757 000	20,50 \$
1 <sup>er</sup> octobre 2018	Rachat d'unité d'actions inaccessibles	855	19,60 \$ <sup>1)</sup>
5 novembre 2018	Rachat d'unités d'actions inaccessibles	13 571	19,55 \$ <sup>1)</sup>
15 décembre 2018	Placement privé	10 000	20,10 \$
12 derniers mois	Exercices d'options	224 563	17,82 \$ <sup>2)</sup>

Notes :

<sup>1)</sup> Prix fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse terminée le jour ouvrable précédant la date de l'émission.

<sup>2)</sup> Prix d'exercice moyen pondéré par action ordinaire.

## EMPLOI DU PRODUIT

La Société n'émet ni ne vend aucun titre en vertu du présent prospectus simplifié et, par conséquent, elle ne recevra aucun produit dans le cadre du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».

## INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Torys LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte suivant est un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes aux termes de la Loi de l'impôt généralement applicables à la personne qui acquiert des actions placées représentées par des reçus de versement dans le cadre du placement et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment opportun, est un résident du Canada ou est réputé l'être, traite sans lien de dépendance avec la Société, l'actionnaire vendeur et les preneurs fermes et n'est pas affilié à ceux-ci et acquiert les actions placées à titre d'immobilisations (un « porteur »).

De manière générale, les actions placées seront considérées comme des immobilisations pour leurs porteurs si ceux-ci ne les détiennent pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et ne les ont pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient autrement ne pas être considérés comme détenant les actions placées 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 actions placées et tous les autres « titres canadiens », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, dont ils sont propriétaires pendant l'année d'imposition au cours de laquelle ce choix est fait et toutes les années d'imposition subséquentes soient considérés comme des immobilisations. Les porteurs qui prévoient faire un tel choix sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité relativement à leur situation particulière.

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

Le présent résumé est fondé sur les faits décrits dans le présent prospectus simplifié, les dispositions de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « règlement ») en vigueur en date de la veille des présentes, l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt et du règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) avant la date des présentes (les « propositions ») et l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux pratiques et politiques administratives et en matière de cotisation de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») qui ont été publiées par écrit avant la date des présentes. Exception faite des propositions, le présent résumé ne tient pas compte de modifications apportées aux lois ou aux pratiques administratives ou en matière de cotisation par suite d'une décision ou d'une mesure judiciaire, administrative ou législative, et ne tient pas compte des incidences fiscales d'une province ou d'un territoire du Canada ni de celles d'un territoire étranger, qui peuvent être différentes de celles qui sont abordées ici. Rien ne garantit que les propositions seront mises en application, ou qu'elles seront mises en application dans leur forme actuelle. Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient toucher les acquéreurs éventuels.

**Le présent résumé est de nature générale seulement; il ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal donné à un porteur en particulier et ne doit pas être interprété comme tel. De plus, aucune déclaration n'est faite à un porteur en particulier relativement aux incidences fiscales fédérales canadiennes. Par conséquent, il est recommandé aux porteurs de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales qui découlent, pour eux, de l'acquisition d'actions placées représentées par des reçus de versement dans le cadre du présent placement, compte tenu de leur situation particulière. Il est également recommandé aux porteurs de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales qui découlent, pour eux, de l'utilisation d'effets payables dans le cadre de la disposition d'actions placées représentées par des reçus de versement pendant la durée de validité des effets payables (comme il est indiqué ci-dessus). Le présent résumé suppose que la date de clôture sera antérieure à la date de clôture des registres arrêtée pour le dividende devant être versé vers le 22 avril 2019.**

### **Dividendes sur les actions placées**

Les dividendes (réels et réputés) sur les actions placées reçus par un porteur qui est un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le calcul du revenu du particulier et seront assujettis au mécanisme de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes qui s'applique aux dividendes imposables que les particuliers reçoivent de « sociétés canadiennes

imposables », au sens de la Loi de l'impôt, y compris le mécanisme bonifié de crédit d'impôt pour dividendes applicable aux dividendes désignés par la Société à titre de « dividendes déterminés » conformément à la Loi de l'impôt. La capacité de la Société de désigner un dividende à titre de dividende déterminé pourrait être limitée. Les dividendes reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) pourraient donner lieu à un impôt minimum de remplacement aux termes de la Loi de l'impôt, selon la situation du particulier.

Les dividendes (réels et réputés) sur les actions placées reçus par un porteur qui est une société seront inclus dans le calcul du revenu de la société et seront normalement déductibles de son revenu imposable. Dans certaines circonstances, selon le paragraphe 55(2) de la Loi de l'impôt, les dividendes imposables reçus par un porteur qui est une société seront traités comme un produit de disposition ou un gain en capital. Le porteur qui est une « société privée » ou une « société assujettie », au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, pourrait être tenu, aux termes de la partie IV de la Loi de l'impôt, de payer un impôt remboursable sur les dividendes (réels ou réputés) reçus sur les actions placées s'ils sont déductibles dans le calcul du revenu imposable du porteur.

### **Disposition d'actions placées**

En règle générale, à la disposition réelle (ou réputée) d'une action placée, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) égal à l'excédent (ou égale à l'insuffisance) du produit de disposition pour le porteur, déduction faite des frais de disposition raisonnables, par rapport au prix de base rajusté de l'action. Le coût d'une action placée pour un porteur comprendra toutes les sommes payées ou payables par le porteur pour celle-ci, y compris le montant du dernier versement. Le prix de base rajusté, pour un porteur, d'actions placées représentées par des reçus de versement à tout moment, sera calculé en établissant la moyenne du coût des actions placées et du prix de base rajusté de toutes les autres actions ordinaires qui appartiennent au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment en cause, s'il y a lieu. Le produit de disposition pour un porteur qui dispose d'une action placée (y compris une disposition de cette action placée en faveur de l'actionnaire vendeur à la survenance d'un cas de résiliation) inclura le montant du dernier versement. On trouvera plus de renseignements sur le traitement fiscal réservé aux gains en capital et aux pertes en capital sous la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

### **Imposition des gains en capital et des pertes en capital**

En règle générale, la moitié d'un gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le revenu du porteur pour l'année en question, et la moitié d'une perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur au cours d'une année d'imposition doit être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année en question. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition peut généralement faire l'objet d'un report rétrospectif et être déduit des gains en capital imposables nets de l'une des trois années d'imposition précédentes, ou faire l'objet d'un report prospectif et être déduit au cours de n'importe quelle année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la Loi de l'impôt.

Le montant de toute perte en capital subie par le porteur qui est une société à la disposition réelle (ou réputée) d'une action placée peut être réduit du montant de tout dividende reçu ou réputé reçu par le porteur sur cette action (ou sur une action de remplacement), dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la Loi de l'impôt. Des règles semblables peuvent s'appliquer si l'action placée appartient à une société de personnes ou à une fiducie dont une société, une fiducie ou une société de personnes est un membre ou un bénéficiaire.

Il se peut qu'un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, tout au long de l'année d'imposition pertinente soit tenu de verser, pour l'année en question, un impôt remboursable supplémentaire sur son « revenu de placement total », revenu qui, selon la définition qu'en donne généralement la Loi de l'impôt, inclut des gains en capital imposables nets.

Un gain en capital imposable réalisé par un porteur qui est un particulier (exclusion faite de certaines fiducies) peut donner lieu à un impôt minimum de remplacement aux termes de la Loi de l'impôt.

Si une action placée est acquise de nouveau par l'actionnaire vendeur en règlement intégral des obligations du porteur par suite de l'omission de celui-ci de régler le dernier versement, le porteur pourrait être assujéti à des règles spéciales prévues par la Loi de l'impôt concernant la reprise de possession par un vendeur d'un bien antérieurement vendu ou le règlement ou la remise de dettes. Les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de ces règles spéciales.



## **Survenance d'un cas de résiliation**

Le 12 février 2019, la Société a déclaré un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire, payable le 18 avril 2019 aux actionnaires inscrits le 29 mars 2019. En raison du placement et du rachat d'actions simultanés, le conseil d'administration de la Société a résolu de changer la date de clôture des registres arrêtée pour ce dividende pour la fermeture des bureaux le 12 avril 2019, le dividende étant payable le 22 avril 2019. L'assemblée extraordinaire au cours de laquelle l'approbation de procéder au rachat d'actions simultanés sera demandée est actuellement prévue pour le 10 avril 2019. Si un cas de résiliation survient, un porteur sera néanmoins considéré comme ayant reçu un tel dividende aux fins de la Loi de l'impôt à l'égard des actions placées représentées par des reçus de versement qu'il détenait à la date de clôture des registres arrêtée pour ce dividende. Ce dividende sera inclus dans son revenu et ne sera pas compensé par l'obligation du porteur de verser ou de faire verser une somme à l'actionnaire vendeur à l'égard de ce dividende et sera assujéti aux dispositions pertinentes de la Loi de l'impôt concernant l'imposition des dividendes, comme il est indiqué de manière générale ci-dessus, sous réserve de la situation particulière du porteur. Les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Certains facteurs de risque sont liés aux actions placées représentées par les reçus de versement faisant l'objet du placement. En plus d'examiner les risques décrits dans les présentes, on se reportera à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle courante de la Société ainsi qu'aux risques décrits dans le rapport de gestion, lesquels sont intégrés par renvoi dans les présentes.

### **Risques liés au rachat d'actions simultanés**

#### ***Le rachat d'actions simultanés pourrait entraîner une baisse des notes de crédit de la Société***

La Société a l'intention de financer le rachat d'actions simultanés au moyen d'un nouveau crédit-relais qui sera remplacé par des financements par emprunt à long terme. En raison de la modification de la structure du capital de la Société résultant de ce nouveau financement par emprunt, DBRS et Moody's ont placé la notation du crédit à long terme de la Société « sous surveillance avec implications négatives » et « sous surveillance en vue d'un abaissement », respectivement. Rien ne garantit quelles seront les notes attribuées par DBRS ou par Moody's à la suite de leur surveillance respective. Rien ne garantit qu'après son attribution une note demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'une note ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'une ou l'autre des agences ou par les deux si, selon leur jugement respectif, les circonstances le justifient. Un abaissement des notes de crédit ou un nouvel abaissement ou une mise sous surveillance par l'une ou l'autre des agences ou par les deux pourrait avoir un effet défavorable sur l'accès de la Société aux marchés des capitaux et accroître ses coûts d'emprunt.

#### ***La Société pourrait ne pas réussir à réduire son endettement***

À la suite de la réalisation du rachat d'actions simultanés, le ratio de la dette nette par rapport au total de l'actif de la Société devrait augmenter, passant d'environ 42 % au 31 décembre 2018 à environ 49 %. La Société a l'intention de ramener graduellement son endettement à son niveau actuel et pourrait le faire de diverses manières, notamment en se départissant de certains actifs. L'incapacité de la Société de ramener graduellement son endettement à son niveau actuel pourrait avoir un effet défavorable important sur ses besoins en capitaux, sur sa situation financière ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs commerciaux.

### **Risques liés aux reçus de versement**

#### ***Le rachat d'actions simultanés pourrait ne pas être réalisé***

Le rachat d'actions simultanés est assujéti à un certain nombre de conditions, dont la clôture du présent placement et l'approbation à la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société à l'assemblée extraordinaire, comme il est indiqué plus en détail dans la convention de rachat d'actions déposée sur SEDAR sous le profil d'émetteur de la Société, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Rien ne garantit que toutes ces conditions seront satisfaites. La non-satisfaction de l'une ou l'autre de ces conditions pourrait entraîner la résiliation du rachat d'actions simultanés; au même moment, les droits attestés par chaque reçu de versement s'éteindront automatiquement, et chaque porteur inscrit de reçus de versement n'aura le droit de recevoir que le montant total du premier versement effectué à l'égard de chacun de ses reçus de versement, majoré de sa quote-part de tout intérêt gagné sur celui-ci. En conséquence, il est possible que les reçus de versement ne soient en circulation que pendant une période limitée.

***Le solde du prix d'achat des reçus de versement demeure impayé et le défaut d'un porteur de reçus de versement de l'acquitter au plus tard à l'heure limite du dernier versement aura des conséquences défavorables pour le porteur***

Chaque reçu de versement acheté dans le cadre du placement représente une obligation pour le porteur de verser la somme de 10,30 \$ par reçu de versement (sous réserve d'ajustement comme le prévoit la convention relative aux reçus de versement) au plus tard à l'heure limite du dernier versement. Si le dernier versement n'est pas réglé à l'échéance, le porteur défaillant ne pourra plus le régler sans le consentement de l'actionnaire vendeur. En outre, le porteur défaillant ne pourra plus exercer les droits décrits sous la rubrique « Modalités du placement – Reçus de versement – Droits et privilèges ». En outre, si le porteur d'un reçu de versement ne paie pas le dernier versement à l'échéance, les actions placées attestées par ce reçu de versement pourront, au gré de l'actionnaire vendeur, sous réserve des dispositions de la convention relative aux reçus de versement et de la législation applicable, (i) être dévolues à l'actionnaire vendeur en règlement intégral des obligations du porteur des reçus de versement ainsi garantis, ou encore, (ii) selon les instructions de l'actionnaire vendeur, être vendues pour le compte du porteur défaillant en question, conformément à la convention relative aux reçus de versement et à la législation applicable, et le porteur défaillant recevra sa quote-part du produit de la vente, déduction faite du solde impayé total du dernier versement, du montant de toute retenue d'impôt applicable et de la quote-part du porteur défaillant dans les frais de la vente pour le dépositaire. En ce qui a trait au point (ii) ci-dessus, l'actionnaire vendeur aura le droit d'intenter une poursuite contre le porteur défaillant si le produit de la vente ne permet pas de couvrir le montant du dernier versement et les frais de la vente pour le dépositaire.

***Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des reçus de versement***

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des reçus de versement et il pourrait être impossible pour les acquéreurs de les revendre. Rien ne garantit qu'un marché actif se formera pour les reçus de versement après le placement, ni que, le cas échéant, un tel marché sera maintenu, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des reçus de versement sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Le fait qu'un marché actif ne se forme pas ou ne se maintienne pas pour les reçus de versement pourrait avoir une incidence défavorable sur leur cours. Parmi les nombreux facteurs susceptibles de faire baisser le cours des reçus de versement, on compte la liquidité des reçus de versement, le cours des actions ordinaires, la conjoncture économique en général ainsi que la situation financière, le rendement financier historique et les perspectives de la Société.

***Gazit-Globe et l'actionnaire vendeur pourraient, à certaines conditions, vendre (ou faire vendre) le reste des actions ordinaires conservées par l'actionnaire vendeur***

Après la réalisation du placement et compte tenu de la clôture du rachat d'actions simultanée, l'actionnaire vendeur sera propriétaire de 21,6 millions d'actions ordinaires, soit environ 9,9 % des actions ordinaires en circulation (ou environ 9,7 %, après dilution). Gazit-Globe et l'actionnaire vendeur ont convenu de ne transférer aucune action ordinaire conservée par l'actionnaire vendeur après la clôture du placement avant le premier anniversaire de la date de clôture. Toutefois, cet engagement prévoit certaines exceptions et est subordonné au consentement des preneurs fermes (durant les 180 premiers jours de cette période de un an) et de la Société. Un transfert effectué aux termes de ces exceptions, avec le consentement requis ou après le premier anniversaire de la date de clôture pourrait avoir un effet défavorable important sur le cours des actions ordinaires.

***Les droits des porteurs de reçus de versement pourraient changer***

Les acquéreurs d'actions placées seront, avant le règlement du dernier versement, des porteurs de reçus de versement et seront liés par les modalités de la convention relative aux reçus de versement. La convention relative aux reçus de versement stipulera que, tant que le dernier versement n'aura pas été réglé, le titre de propriété des actions placées représentées par les reçus de versement sera détenu par le dépositaire, sous réserve de la garantie en actions assurant le règlement du dernier versement. Les modalités de la convention relative aux reçus de versement peuvent être modifiées dans certaines circonstances, y compris avec l'approbation des deux tiers des porteurs de reçus de versement.

***Porteurs non-résidents***

Le produit tiré des dividendes en espèces versés sur les actions placées représentées par les reçus de versement en sus du dividende en espèces annualisé actuel de 0,86 \$ par action placée par année et tout le produit net des dividendes autres qu'en espèces payés à l'égard des actions placées (sous réserve de certaines exceptions), sans égard à toute retenue d'impôt applicable, seront versés à l'actionnaire vendeur (ou, si ce versement a lieu avant la clôture du rachat d'actions

simultané, au dépositaire, et ces fonds seront entières) et appliqués en réduction du dernier versement et, au règlement du dernier versement, tout solde restant sera versé aux porteurs de reçus de versement. En règle générale, les porteurs de reçus de versement qui ne résident pas au Canada aux fins de l'application de la Loi de l'impôt seront assujettis à la retenue d'impôt canadienne à l'égard de dividendes, y compris ces dividendes et, s'il survient un cas de résiliation, à l'égard du dividende du premier trimestre 2019 de la Société payable le 22 avril 2019 (malgré le fait que le montant intégral de ce dividende sera versé à l'actionnaire vendeur) et seront responsables du paiement de toute retenue d'impôt n'ayant pas été remise par la Société ou pour son compte. Voir les rubriques « Modalités du placement – Reçus de versement – Droits et privilèges » et « – Dispositions générales ». Ces porteurs de reçus de versement devraient consulter leurs conseillers en fiscalité à ce sujet (y compris à l'égard de l'utilisation d'effets payables dans le cadre de la disposition d'actions placées représentées par des reçus de versement pendant la durée de validité des effets payables).

## **Risques liés à la conversion potentielle de la Société en FPI**

### ***Les porteurs de reçus de versement pourraient recevoir des parts de fiducie au règlement du dernier versement***

La Société a retenu les services de conseillers juridiques et fiscaux pour l'aider à mettre en place une structure permettant sa conversion en FPI. Si la Société réalise sa conversion en FPI entre la date de clôture et le règlement du dernier versement, les porteurs de reçus de versement recevront des parts de fiducie à la suite du règlement du dernier versement plutôt que des actions ordinaires. Quoique la conversion en FPI nécessiterait l'approbation des actionnaires de la Société et que les porteurs de reçus de versement auraient le droit de voter à une assemblée convoquée à cette fin (en supposant que le vote ait lieu après la réalisation du rachat d'actions simultanément), les porteurs de reçus de versement dissidents recevront néanmoins des parts de fiducie à la suite du règlement du dernier versement si la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société présents ou représentés par fondé de pouvoir à l'assemblée des actionnaires en question votent en faveur de la conversion en FPI et si toutes les autres conditions relatives à la conversion sont remplies. La Société ne saurait prédire à quel cours les parts de fiducie se négocieront ni le prix qui pourrait être obtenu à la vente des parts de fiducie et rien ne garantit qu'un marché actif se formera pour les parts de fiducie ni que, le cas échéant, un tel marché sera maintenu. En outre, les porteurs de parts de fiducie pourraient ne pas bénéficier des mêmes droits et de la même protection juridique que les porteurs d'actions ordinaires en vertu de la législation sur les sociétés. De plus, la Société n'a pas encore pris de décision officielle en ce qui concerne sa conversion en FPI, et aucune garantie ne peut être donnée quant au moment où la Société entreprendra une telle restructuration ni quant au calendrier, à l'incidence ou aux modalités d'une telle restructuration.

En outre, DBRS a informé la Société qu'elle examine actuellement ses notes de crédit à long terme en conséquence de l'intention de la Société de se convertir en FPI. Rien ne garantit quelles seront les notes attribuées par DBRS après cet examen.

La conversion en FPI pourrait avoir des incidences fiscales sur la Société et sur ses actionnaires (y compris les porteurs d'actions placées représentées par les reçus de versement) et, à la suite de cette conversion, le traitement de la Société et de ces porteurs pour les besoins de l'impôt pourra différer de leur traitement actuel.

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

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

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des actions ordinaires et des reçus de versement est la Société de fiducie Computershare du Canada, à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Les questions d'ordre juridique relatives aux actions placées offertes au moyen du présent prospectus simplifié seront examinées à la date de clôture du placement par Torys LLP, pour le compte de la Société, par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de l'actionnaire vendeur, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

À la date des présentes, les associés et les autres avocats de Torys LLP, en tant que groupe, de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la Société.

#### **MANDATAIRES AUX FINS DE SIGNIFICATION**

MM. Chaim Katzman, Jeff Mooallem et Jon N. Hagan (les « **administrateurs non-résidents** ») sont tous trois des administrateurs de First Capital Realty qui résident à l'extérieur du Canada. Les administrateurs non-résidents ont désigné les personnes suivantes comme mandataires aux fins de signification :

<b><u>Nom de la personne</u></b>	<b><u>Nom et adresse du mandataire</u></b>
Chaim Katzman	First Capital Realty Inc. King Liberty Village 85 Hanna Avenue, Suite 400 Toronto (Ontario) M6K 3S3
Jeff Mooallem	First Capital Realty Inc. King Liberty Village 85 Hanna Avenue, Suite 400 Toronto, Ontario M6K 3S3
Jon N. Hagan	First Capital Realty Inc. King Liberty Village 85 Hanna Avenue, Suite 400 Toronto (Ontario) M6K 3S3

Les investisseurs doivent savoir qu'ils pourraient être incapables de faire exécuter un jugement rendu au Canada contre une personne ou une société constituée, prorogée ou autrement organisée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou résidant à l'extérieur du Canada, et ce, même si cette personne ou cette société a désigné un mandataire aux fins de signification.

#### **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

Le 13 mars 2019

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada.

(Signé) ADAM E. PAUL  
Président et chef de la direction

(Signé) KAY BREKKEN  
Vice-présidente directrice  
et chef des finances

Au nom du conseil d'administration

(Signé) BERNARD McDONELL  
Administrateur

(Signé) AL MAWANI  
Administrateur

## ATTESTATION DE L'ACTIONNAIRE VENDEUR

Le 13 mars 2019

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada.

### GAZIT CANADA INC.

(Signé) CHAIM KATZMAN  
Chef de la direction

(Signed) ADI JEMINI  
Chef des finances

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 13 mars 2019

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada.

### RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (Signé) CAROLYN BLAIR

**BMO NESBITT  
BURNS INC.**

**MARCHÉS MONDIAUX  
CIBC INC.**

**SCOTIA  
CAPITAUX INC.**

**VALEURS  
MOBILIÈRES TD INC.**

Par : (Signé) ASHI MATHUR

Par : (Signé) CHRIS BELL

Par : (Signé) BRYCE STEWART

Par : (Signé) DEREK DERMOTT

### FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (Signé) ANDREW WALLACE

**CORPORATION CANACCORD GENUITY**

**RAYMOND JAMES LTÉE**

Par : (Signé) DAN SHEREMETO

Par : (Signé) LUCAS ATKINS