

# SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL

LE 31 JANVIER 2018

## Sommaire des modalités relatif au placement de nouvelles débentures convertibles subordonnées non garanties

---

Un prospectus simplifié provisoire renfermant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document n'a pas encore été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada visées. Un exemplaire du prospectus simplifié provisoire doit être transmis à tout investisseur qui a reçu le présent document et manifesté un intérêt à acquérir les titres.

Aucune souscription ou offre d'achat de titres ne peut être acceptée avant que le visa du prospectus simplifié définitif ait été délivré.

Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux titres offerts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus simplifié provisoire, le prospectus simplifié définitif et toutes leurs modifications pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux titres offerts, avant de prendre une décision d'investissement.

Le texte qui suit est un bref résumé de certains des attributs et des caractéristiques des débentures (tel que ce terme est défini ci-dessous) qui ne prétend pas être exhaustif. Pour obtenir de plus amples détails, on se reportera à l'acte de fiducie pertinent, tel qu'il est complété (collectivement, l'« acte de fiducie »), qui prévoit notamment la création et l'émission des débentures. Dans l'éventualité d'un manque de constance entre le présent résumé et l'acte de fiducie, les modalités de l'acte de fiducie auront priorité.

**Émetteur :** Société civile de placements immobiliers Plaza Retail (la « FPI » ou « Plaza »)

**Placement :** Débentures convertibles subordonnées non garanties (les « débentures »)

**Montant de l'émission :** Capital global de 45 millions de dollars, avant la prise d'effet de l'exercice de l'option de surallocation.

**Option de surallocation :** La FPI a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation (l'« option de surallocation »), qui pourra être exercée en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivront la clôture pour acheter des débentures supplémentaires d'un capital de 2,25 millions de dollars, selon les mêmes modalités que celles qui figurent dans les présentes.

**Prix :** 1 000 \$ par débenture

**Coupon :** Les débentures porteront intérêt au taux annuel de 5,10 %, payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2018. Le paiement d'intérêts du 30 septembre 2018 représentera l'intérêt couru pour la période allant de la clôture au 30 septembre 2018.

**Échéance :** Les débentures viendront à échéance le 31 mars 2023.

**Emploi du produit :** Plaza prévoit affecter le produit net tiré du placement au rachat de ses débentures convertibles subordonnées non garanties à 5,75 % (dont le solde en cours s'établit actuellement à 34,0 millions de dollars) qui viendront à échéance le 31 décembre 2018 et pour lesquelles la date de remboursement par anticipation a été fixée au 31 décembre 2017 (les « débentures de série D »). Plaza a l'intention d'affecter le reliquat du produit net au remboursement du solde actuel de la marge de crédit

d'exploitation de la FPI, au financement des activités d'aménagement et de réaménagement continues et futures de la FPI ainsi qu'aux besoins généraux de la fiducie.

**Conversion :** Chaque débenture sera convertible en parts de la FPI librement négociables (les « parts ») au gré du titulaire à tout moment avant l'échéance, à un prix de conversion de 5,65 \$ par part (le « prix de conversion »), ce qui représente un ratio d'environ 176,9912 parts par tranche de débentures d'un capital de 1 000 \$, et une prime d'environ 33 % par rapport au prix de référence. Le droit de conversion sera assujéti aux dispositions antidilutives habituelles. En plus du nombre pertinent de parts reçues à la conversion, les titulaires de débentures qui convertiront leurs débentures recevront les intérêts courus et impayés éventuels pour la période allant de la dernière date de paiement d'intérêts sur leurs débentures (ou de la date de clôture si aucun paiement d'intérêt n'a encore été fait à l'égard des débentures) à la dernière date de clôture des registres fixée par la FPI qui tombera avant la date de conversion, laquelle servira à établir les porteurs de parts ayant le droit de recevoir une distribution à l'égard des parts, inclusivement. Si la FPI a suspendu le versement de distributions régulières, en plus du nombre pertinent de parts reçues à la conversion, les titulaires de débentures auront le droit de toucher les intérêts courus et impayés pour la période allant de la dernière date de paiement d'intérêts qui tombera avant la date de conversion (ou de la date de clôture si aucun paiement d'intérêt n'a encore été fait à l'égard des débentures) à la date de conversion.

**Remboursement :** Les débentures ne pourront être remboursées avant le 31 mars 2021. Du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 mars 2022, les débentures seront remboursables au gré de la FPI, en totalité ou en partie, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours, à un prix correspondant à la valeur nominale, majorée des intérêts courus et impayés, à condition que le cours actuel à la date à laquelle l'avis de remboursement sera donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, les débentures seront remboursables au gré de la FPI, en totalité ou en partie, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours, à un prix correspondant à la valeur nominale, majorée des intérêts courus et impayés.

**Paiement du capital sous forme de parts :** Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit et ne soit en cours, la FPI a le droit de régler son obligation de rembourser le capital des débentures, en totalité ou en partie, exigible au remboursement ou à l'échéance, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, par l'émission et la remise du nombre de parts librement négociables qui représente le quotient du capital des débentures remboursées par 95 % du cours actuel à la date de remboursement ou d'échéance, selon le cas.

**Choix relatif au paiement de l'intérêt :** La FPI pourra choisir, à l'occasion, de régler son obligation de payer l'intérêt à une date de paiement de l'intérêt donnée par l'émission et la remise de parts librement négociables au fiduciaire pour les débentures (le « fiduciaire ») conformément à l'acte de fiducie relatif aux débentures (le « choix relatif au paiement de l'intérêt en parts »), auquel cas les titulaires de débentures auront le droit de recevoir un paiement en espèces qui correspondra à l'intérêt payable par le fiduciaire sur le produit de la vente de

ces parts. L'acte de fiducie prévoira que, si ce choix est fait, le fiduciaire : (i) acceptera la livraison de parts de la FPI; (ii) acceptera les offres d'achat visant ces parts et les réalisera, selon les directives de la FPI, à son entière appréciation; (iii) investira le produit tiré de ces ventes dans des obligations à court terme du gouvernement du Canada (au sens donné au terme *Canadian Government Obligations* dans l'acte de fiducie), dont la date d'échéance sera antérieure à la date de paiement d'intérêt pertinente; (iv) remettra le produit de la vente aux titulaires de débentures afin de satisfaire les obligations de paiement de l'intérêt de la FPI; et (v) prendra toutes les autres mesures nécessaires dans les circonstances.

**Restrictions relatives au droit de rachat de parts ou au droit à l'échéance :**

La FPI ne doit pas entreprendre ou annoncer, directement ou indirectement (notamment par l'entremise d'une filiale), un placement de droits, une émission de titres, un fractionnement des parts, le versement de dividendes ou d'une autre distribution sur les parts ou sur tout autre titre, une restructuration du capital, un reclassement ou une autre opération de nature semblable si, dans le cadre de l'opération :

- a) le nombre de titres qui seront émis;
- b) le prix auquel les titres seront émis, convertis ou échangés;
- c) tout bien ou toutes liquidités qui seront distribués ou attribués;

sont directement ou indirectement fondés, en totalité ou en partie, sur (i) l'exercice réel ou éventuel du remboursement du capital sous forme de parts ou (ii) le cours actuel établi dans le cadre de l'exercice réel ou éventuel du remboursement du capital sous forme de parts, s'ils sont établis en fonction du point (i) ou du point (ii), s'ils y sont liés ou s'ils en découlent.

**Achat aux fins d'annulation :**

La FPI pourra acheter des débentures aux fins d'annulation sur le marché dans le cadre d'une offre ou d'un contrat privé à tout moment, sous réserve des exigences des organismes de réglementation.

**Changement de contrôle :**

Dans l'éventualité d'un changement de contrôle par l'acquisition du contrôle des voix à l'égard de plus de 66⅔ % des parts en circulation par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement, les titulaires de débentures auront le droit d'exiger de la FPI qu'elle rachète leurs débentures, en totalité ou en partie, à un prix qui correspondra à 101 % du capital de ces débentures, majoré de l'intérêt couru et impayé.

**Cours actuel :**

Le cours actuel correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la cote de la Bourse de Toronto pour les 20 jours de bourse consécutifs terminés avant la date pertinente.

**Rang :**

Les droits de remboursement du capital des débentures et de paiement de l'intérêt sur celles-ci seront subordonnés à toutes les obligations de premier rang de la FPI.

<b>Inscription en bourse :</b>	La clôture sera conditionnelle à ce que : (i) l'inscription des débetures à la cote de la TSX soit approuvée; et que (ii) l'inscription des parts pouvant être émises à la conversion des débetures à la cote de la TSX soit approuvée. Les parts existantes de la FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « PLZ.UN ».
<b>Admissibilité :</b>	Les débetures sont admissibles en vertu des lois canadiennes habituelles ainsi que pour les REER, les FERR, les RPDB, les CELI et les REEE.
<b>Exécution du placement :</b>	Les débetures seront offertes au public dans toutes les provinces du Canada par voie de prospectus simplifié, et elles pourront être offertes dans le cadre d'un placement privé aux États-Unis en vertu de la <i>Rule 144A</i> ou conformément à toute autre dispense des exigences d'inscription.
<b>Prise ferme :</b>	Sous réserve de l'inclusion des dispositions de résiliation d'une prise ferme habituelles dans une convention de prise ferme définitive, le présent placement se fera dans le cadre d'une prise ferme.
<b>Teneur de livres exclusif :</b>	RBC Marchés des Capitaux
<b>Commission de placement :</b>	3,75 %.
<b>Date de clôture:</b>	Vers le 21 février 2018

*Les débetures et les parts qui seront émises à la conversion des débetures n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act ni d'une autre loi sur les valeurs mobilières étatique et, sous réserve de certaines dispenses des exigences d'inscription, ne pourront être offertes ou vendues aux États-Unis, à des personnes des États-Unis (au sens donné au terme U.S. Persons dans le Regulation S pris en application de la loi des États-Unis intitulée Securities Act), ni pour le compte ou en faveur de telles personnes. Aux termes des modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes pourront offrir de nouveau et revendre les débetures et les parts qui seront émises à la conversion des débetures qu'ils auront acquises aux termes de la convention de prise ferme à des acheteurs institutionnels admissibles (au sens donné au terme Qualified Institutional Buyers dans la Rule 144A prise en application de la loi des États-Unis intitulée Securities Act (la « Règle 144A ») aux États-Unis, à condition que ces offres et ces ventes soient faites conformément à la Règle 144A. De plus, dans les 40 jours qui suivront le début du placement, l'offre ou la vente de débetures et de parts qui seront émises à la conversion des débetures aux États-Unis par un courtier (qu'il participe au placement ou non) pourrait enfreindre les exigences d'inscription de la loi des États-Unis intitulée Securities Act si elle n'est pas faite conformément à une dispense des exigences d'inscription de cette loi.*