

Le présent document est important et exige votre attention immédiate. Si vous avez des doutes quant à la manière d'y donner suite, vous devriez consulter votre conseiller en placement, votre courtier en valeurs, votre directeur de banque, un comptable, un avocat ou un autre conseiller professionnel.

Le 14 avril 2009

Quick Draw Mortgages Ltd.
filiale en propriété directe exclusive de

AMALGAMATED INCOME LIMITED PARTNERSHIP

Offre d'achat au comptant

visant la totalité des parts de société en commandite émises et en circulation de

Société en commandite Paddington Properties
autres que celles que détiennent déjà Quick Draw Mortgages Ltd. et les membres de son groupe

au prix de

2,50 \$ au comptant par part

Quick Draw Mortgages Ltd. (l'« **initiateur** » ou « **Quick Draw** »), filiale en propriété directe exclusive d'Amalgamated Income Limited Partnership (la « **SC Amalgamated** »), offre par les présentes (l'« **offre** ») d'acheter, pour la somme de 2,50 \$ par part en monnaie canadienne (le « **prix d'offre** »), la totalité des parts de société en commandite émises et en circulation (les « **parts** ») de Société en commandite Paddington Properties (« **Paddington** »). Le prix d'offre peut faire l'objet d'un rajustement dans le cas du versement de certaines distributions par Paddington. Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ».

L'offre peut être acceptée jusqu'à 10 h (heure de Calgary) le 25 mai 2009 (le « moment de l'expiration »), à moins qu'elle ne soit retirée ou prolongée.

L'obligation de l'initiateur de prendre livraison et de régler les parts en réponse à l'offre est assujettie à certaines conditions, notamment que l'initiateur ait décidé, à sa seule appréciation, que ni Paddington ni l'une de ses filiales, personnes liées ou entités dans lesquels elle possède, directement ou indirectement, un intérêt important n'a, depuis le moment où l'initiateur a annoncé son intention de formuler l'offre, pris ou proposé de prendre quelque mesure ou divulgué quelque mesure prise par l'un d'entre eux, qui n'avait pas été antérieurement déclarée, et qui ensemble ou séparément pourrait faire en sorte que l'initiateur choisisse de ne plus formuler l'offre et(ou) de prendre livraison et régler les parts consignées en réponse à l'offre. **L'offre n'est pas conditionnelle à la consignation valable selon l'offre d'un nombre minimum de parts.** Voir la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre ».

Les parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse reconnue. La SC Amalgamated et les membres de son groupe sont présentement les propriétaires directs ou indirects de 243 024 parts, soit environ 30,4 % des 800 000 parts en circulation.

Si l'initiateur prend livraison et règle les parts valablement consignées en réponse à l'offre, il a l'intention, sous réserve des lois applicables, d'acquérir, directement ou indirectement, toutes les parts en circulation qui n'auront pas été consignées en réponse à l'offre au moyen d'une opération d'acquisition ultérieure, de la manière décrite à la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre ». Les modalités de pareille opération prévoient que chaque part émise et en circulation donnera droit à son porteur (un « **porteur de parts de Paddington** » ou un « **porteur de parts** ») de recevoir la même contrepartie versée au porteurs de parts de Paddington aux termes de l'offre.

Amalgamated General Partner Ltd. (le « **commandité de la SC Amalgamated** »), le commandité de la SC Amalgamated, agit à titre de dépositaire aux termes de l'offre (le « **dépositaire** »). Les porteurs de parts de Paddington qui souhaitent accepter l'offre doivent remplir correctement et dûment signer la lettre d'envoi ci-jointe

(la « **lettre d'envoi** ») (imprimée sur papier JAUNE), ou un facsimilé de celle-ci signé à la main, et la consigner, accompagnée des certificats représentant leurs parts et de tous les autres documents exigés dans la lettre d'envoi, au bureau du dépositaire indiqué plus loin dans la lettre d'envoi et sur la couverture arrière du présent document, conformément aux directives données dans la lettre d'envoi.

Les questions et demandes d'aide peuvent être adressées au dépositaire et des exemplaires supplémentaires de l'offre et de la note d'information, ainsi que de la lettre d'envoi peuvent être obtenus sans frais en s'adressant au dépositaire à l'adresse et aux numéros de téléphone de ses bureaux indiqués ci-dessous et sur la couverture arrière du présent document.

Amalgamated General Partner Ltd.

Par messenger

Unit 1, 606 Meredith Road NE
Calgary (Alberta) T2E 5A8
À l'attention de M. Sean McPherson

Par courrier

C.P. 1290, Succursale « M »
Calgary (Alberta) T2P 2L2
À l'attention de M. Sean McPherson

Téléphone sans frais (au Canada) : 1-888-708-5757

Ligne directe : (403) 265-6540

Télécopieur : (403) 206-7185

Courriel : info@aiun.ca

AUCUNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES AU CANADA NI LA SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION DES ÉTATS-UNIS NI AUCUNE COMMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES D'UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS N'A APPROUVÉ OU DÉSAPOUVÉ LA PRÉSENTE OPÉRATION ET AUCUNE D'ELLES NE S'EST PRONONCÉE SUR LE CARACTÈRE ÉQUITABLE OU LE BIEN-FONDÉ DE LA PRÉSENTE OPÉRATION NI SUR L'EXACTITUDE OU LA PERTINENCE DES RENSEIGNEMENTS QUI FIGURENT DANS LE PRÉSENT DOCUMENT. QUICONQUE DONNE À ENTENDRE LE CONTRAIRE COMMET UNE INFRACTION.

AVIS AU SUJET DE PADDINGTON

En date de l'offre et de la note d'information, l'initiateur et Paddington Properties Ltd., le commandité de Paddington (le « **commandité de Paddington** ») n'ont pas discuté l'acquisition de parts par l'initiateur selon les modalités de l'offre. L'initiateur a obtenu un accès restreint aux registres et livres internes de Paddington et l'initiateur n'est pas en mesure de vérifier de façon indépendante l'information divulguée dans les documents publics déposés par Paddington, y compris ses états financiers.

En conséquence, tous les renseignements de nature historique concernant Paddington contenus dans la présente offre et dans la note d'information sont fondés sur des documents accessibles au public et des dossiers déposés auprès des autorités en valeurs mobilières au Canada et d'autres sources publiques, y compris le site Web de SEDAR (www.sedar.com).

Les titres de Paddington sont assujettis à une interdiction d'opération dans chacune des provinces du Manitoba et du Québec (collectivement, les « ordonnances d'interdiction ») en raison de l'omission de déposer ou de remettre les états financiers conformément aux exigences des lois sur les valeurs mobilières applicables dans ces territoires. Les ordonnances d'interdiction empêchent les porteurs de titres de Paddington qui résident dans les provinces du Manitoba et du Québec de négocier ou d'effectuer quelque autre opération sur les titres de Paddington.

L'initiateur a obtenu une dispense sous forme d'une révocation partielle des ordonnances d'interdiction des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces du Manitoba et du Québec afin de lui permettre, notamment, de formuler l'offre et de permettre aux porteurs de parts de Paddington de consigner leurs parts en réponse à l'offre. À la conclusion de l'offre selon les modalités et conditions prévues aux présentes, les titres de Paddington continueront d'être assujettis aux ordonnances d'interdiction tant que le commandité de Paddington ne sera pas conforme aux exigences d'information et de divulgation des lois sur les valeurs mobilières de chacune des provinces

du Manitoba et du Québec et présente une demande de révocation des ordonnances d'interdiction auprès de chacune des autorités en valeurs mobilières de ces provinces et qu'il n'aura pas obtenu ces révocations.

AVIS AUX PORTEURS DE PARTS DES ÉTATS-UNIS

La présente offre vise les titres d'une société en commandite canadienne. L'offre est assujettie aux exigences d'information canadiennes, qui diffèrent de celles des États-Unis. Les porteurs de parts pourraient avoir de la difficulté à exercer les recours civils prévus par les lois fédérales en valeurs mobilières des États-Unis ou les lois sur les valeurs mobilières d'un État étant donné que l'initiateur et le commandité de la SC Amalgamated sont des sociétés régies par les lois de la province d'Alberta, au Canada, et que la SC Amalgamated est une société en commandite constituée selon les lois de la Colombie-Britannique, au Canada et que certains, sinon la totalité, de leurs dirigeants et de leurs administrateurs respectifs résident à l'extérieur des États-Unis et que la totalité ou une partie importante des actifs de l'initiateur et des autres personnes susmentionnées peuvent se trouver à l'extérieur des États-Unis.

Le présent document n'aborde pas les incidences fiscales fédérales américaines de l'offre pour les porteurs de parts des États-Unis. Ceux-ci doivent savoir que la disposition de parts pourrait avoir des incidences fiscales tant aux États-Unis qu'au Canada. Il se peut que ces incidences ne soient pas toutes décrites dans les présentes, et les porteurs de parts des États-Unis sont instamment invités à consulter leurs conseillers fiscaux en ce qui a trait à leur situation particulière et aux incidences fiscales qui leur sont applicables.

Il importe de prendre note que l'initiateur ou les membres de son groupe pourraient offrir d'acheter ou acheter des titres autrement que dans le cadre de l'offre, notamment par voie d'achats négociés de gré à gré, sous réserve des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et de toute autre loi sur les valeurs mobilières applicable.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés contenus dans la note d'information ci-jointe, notamment les énoncés présentés à la rubrique 3, « Contexte de l'offre, motifs et avantages à l'appui de celle-ci », à la rubrique 4, « But de l'offre et projets à l'égard de Paddington », à la rubrique 5, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre » et à la rubrique 9, « Provenance des fonds » de la note d'information, ainsi que certains énoncés contenus ailleurs dans le présent document, constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs sont assujettis à des risques, incertitudes et autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de résultats futurs exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. L'initiateur et la SC Amalgamated n'ont ni l'intention ni l'obligation de mettre à jour ou de réviser ces énoncés prospectifs à la lumière de faits nouveaux, d'événements futurs ou d'autres circonstances, sauf dans la mesure exigée par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Bien que l'offre soit présentée à tous les porteurs de parts figurant dans les registres de Paddington, le présent document ne constitue ni une offre ni une sollicitation auprès de quiconque dans tout territoire où une telle offre ou une telle sollicitation est illégale. L'offre n'est pas faite aux porteurs de parts de Paddington qui résident dans un territoire où la présentation ou l'acceptation de l'offre ne serait pas conforme aux lois de ce territoire et aucune consignation de parts ne sera acceptée de ces porteurs de parts ou pour leur compte. Cependant, l'initiateur peut, à sa seule appréciation, prendre les mesures qu'il juge nécessaires pour présenter l'offre aux porteurs de parts de Paddington dans ces territoires.

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	2
OFFRE D'ACHAT	9
1. L'OFFRE	9
2. DÉFINITIONS ET ABRÉVIATIONS	9
3. MODE ET DÉLAI D'ACCEPTATION	9
4. MODIFICATION OU PROLONGATION DE L'OFFRE	12
5. CONDITIONS DE L'OFFRE	13
6. RÉVOCATION DES CONSIGNATIONS DE PARTS	15
7. RÈGLEMENT DU PRIX DES PARTS CONSIGNÉES	16
8. RETOUR DE PARTS	17
9. CHANGEMENTS DANS LA STRUCTURE DU CAPITAL, DISTRIBUTIONS ET CHARGES	17
10. INTERRUPTION DU SERVICE POSTAL	17
11. AVIS ET REMISE	18
12. ACHAT ET VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ	18
13. SOLLICITATION	18
14. AUTRES MODALITÉS	18
NOTE D'INFORMATION	20
1. L'INITIATEUR ET LA SC AMALGAMATED	20
2. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PADDINGTON PROPERTIES	21
3. CONTEXTE DE L'OFFRE, MOTIFS ET AVANTAGES À L'APPUI DE CELLE-CI	23
4. BUT DE L'OFFRE ET PROJETS À L'ÉGARD DE PADDINGTON	25
5. ACQUISITION DES PARTS NON CONSIGNÉES EN RÉPONSE À L'OFFRE	25
6. ENGAGEMENTS VISANT L'ACQUISITION DE TITRES DE PADDINGTON	28
7. ARRANGEMENTS AVEC LES PORTEURS DE TITRES MEMBRES DE LA DIRECTION ET LES AUTRES PORTEURS DE TITRES	28
8. PROPRIÉTÉ DES TITRES DE PADDINGTON ET OPÉRATIONS SUR CEUX-CI	28
9. PROVENANCE DES FONDS	29
10. EFFETS DE L'OFFRE	29
11. AUTRES FAITS IMPORTANTS	29
12. ACCEPTATION DE L'OFFRE	29
13. QUESTIONS D'ORDRE RÉGLEMENTAIRE	30
14. CERTAINES INCIDENCES DE L'IMPÔT SUR LE REVENU FÉDÉRAL AU CANADA	30
15. DÉPOSITAIRE	31
16. QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	31
17. MENTION DES DROITS	31
18. APPROBATION DE L'OFFRE ET DE LA NOTE D'INFORMATION	32

GLOSSAIRE

Dans l'offre, la note d'information et la lettre d'envoi, les expressions et les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après, sauf si le sujet ou le contexte est incompatible avec ceux-ci ou s'ils sont autrement définis dans l'offre ou la note d'information :

« **acquisition forcée** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre »;

« **autorités en valeurs mobilières** » s'entend des commissions des valeurs mobilières compétentes ou des autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada;

« **Bourse TSX** » s'entend de la Bourse de Toronto;

« **commandité de la SC Amalgamated** » s'entend de Amalgamated General Partner Ltd., une société constituée selon les lois de l'Alberta, qui est le commandité de la SC Amalgamated et le dépositaire aux termes de la présente offre;

« **commandité de Paddington** » s'entend du commandité de Paddington, Paddington Properties Ltd., une société constituée selon les lois de la province du Manitoba et filiale en propriété exclusive de Qualico Developments (Winnipeg) Ltd.;

« **compte tenu de la dilution** » s'entend, en ce qui a trait au nombre de parts en circulation à tout moment, du nombre de parts en circulation obtenu en supposant la levée ou l'exercice des options, des bons de souscription et de tous autres droits d'achat de parts, le cas échéant;

« **convention de société en commandite Paddington** » s'entend de la convention de société en commandite modifiée en date du 29 décembre 1983, avec ses modifications du 1^{er} mars 1984 et du 25 mai 1984, dans sa version modifiée à tout moment, intervenue entre le commandité de Paddington, à titre de commandité, Qualico Developments Ltd., à titre de commanditaire initial, convention qui régit les activités commerciales et les affaires internes de Paddington;

« **convention de société en commandite SC Amalgamated** » s'entend de la convention de société en commandite amendée en date du 18 novembre 1994, avec ses modifications du 1^{er} mars 1995, du 26 février 1996, du 25 février 2005 et du 17 octobre 2008, intervenue entre le commandité de la SC Amalgamated et les commanditaires de la SC Amalgamated, qui régit les activités commerciales et les affaires internes de la SC Amalgamated;

« **dépositaire** » s'entend du commandité de la SC Amalgamated, aux bureaux mentionnés dans la lettre d'envoi;

« **dispense** » s'entend des ordonnances publiées respectivement en date du 7 avril 2009 et du 9 avril 2009 par les autorités en valeurs mobilières des provinces du Manitoba et du Québec prévoyant chacune une révocation partielle des ordonnances d'interdiction afin de permettre à l'initiateur, notamment, de formuler l'offre et de prendre livraison et de régler les parts consignées en réponse à l'offre;

« **documents relatifs à l'offre** » s'entend collectivement de l'offre, de la note d'information et de la lettre d'envoi;

« **É.-U.** » ou « **États-Unis** » s'entend des États-Unis d'Amérique, de ses territoires et de ses possessions ou des autres territoires sous sa gouvernance;

« **établissement admissible** » s'entend d'une banque canadienne de l'annexe 1, d'une importante société de fiducie au Canada, d'un participant au Securities Transfer Agents Medallion Program (STAMP), d'un participant au Stock Exchange Medallion Program (SEMP) ou d'un participant au New York Stock Exchange, Inc. Medallion Signature Program (MSP), ces participants étant habituellement membres d'une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis, membres de l'Organisme canadien de réglementation du commerce de valeurs mobilières ou membres de la National Association of Securities Dealers des États-Unis, ou encore des banques ou des sociétés de fiducie aux États-Unis;

« **initiateur** » ou « **Quick Draw** » s'entend de Quick Draw Mortgages Ltd., une société constituée selon les lois de l'Alberta, filiale directe en propriété exclusive de la SC Amalgamated;

« **initié** » a le sens qui est attribué au terme « Insider » dans la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), dans sa version modifiée;

« **jour ouvrable** » s'entend de tout jour exception faite des samedis, des dimanches et des jours fériés dans une province ou un territoire du Canada, sauf dans la mesure prévue dans les présentes;

« **lettre d'envoi** » s'entend, en ce qui a trait aux parts, de la lettre d'envoi acceptant l'offre qui est imprimée sur papier JAUNE et qui accompagne l'offre et la note d'information;

« **Loi de l'impôt** » s'entend de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée;

« **lois sur les valeurs mobilières** » s'entend des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes applicables, ainsi que de toutes les autres lois sur les valeurs mobilières applicables;

« **membre du même groupe** » a le sens attribué au terme « Affiliate » dans la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), dans sa version modifiée;

« **moment de l'expiration** » s'entend de 10 h (heure locale au lieu prévu pour la consignation) le 25 mai 2009, à moins que l'offre ne soit prolongée (conformément à la rubrique 4 de l'offre, « Modification ou prolongation de l'offre »), auquel cas le moment de l'expiration désignera la date et l'heure les plus tardives auxquelles l'offre ainsi prolongée expire;

« **note d'information** » s'entend de la note d'information qui accompagne l'offre et qui en fait partie;

« **offre** » s'entend de l'offre d'achat visant la totalité des parts en circulation qui est faite par les présentes aux porteurs de parts et dont les modalités et les conditions sont stipulées dans les documents relatifs à l'offre;

« **opération d'acquisition ultérieure** » a le sens qui est attribué à cette expression terme à la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre »;

« **ordonnances d'interdiction** » s'entend des ordonnances d'interdiction publiées par chacune des autorités en valeurs mobilières des provinces du Manitoba et du Québec qui interdisent les opérations sur les titres de Paddington;

« **Paddington** » s'entend de la Société en commandite Paddington Properties, une société en commandite organisée selon les lois de la province du Manitoba;

« **parts** » s'entend des parts de Société en commandite de Paddington telles qu'elles sont constituées en date des présentes;

« **période d'offre** » s'entend de la période commençant le 14 avril 2009 et se terminant au moment de l'expiration.

« **personne liée** » a le sens qui est attribué à l'expression « Associate » dans la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), dans sa version modifiée;

« **personne** » s'entend d'un particulier, d'une société par actions, d'une société en nom collectif, d'un syndicat, d'une fiducie ou d'une autre forme d'association non constituée;

« **porteurs de parts de Paddington** » ou « **porteurs de parts** » s'entend des porteurs de parts et « **porteur de parts** » s'entend de l'un d'eux;

« **prix d'offre** » s'entend du prix de 2,50 \$ au comptant en monnaie canadienne par part ou de tout autre montant supérieur que l'initiateur peut proposer à titre de prix d'achat par part aux termes de l'offre selon les modalités de la rubrique 4 de l'offre, « Modification ou prolongation de l'offre »;

« **propositions fiscales** » s'entend de toutes les propositions spécifiques visant à modifier la Loi de l'impôt et ses règlements que le ministre des Finances du Canada a annoncées ou fait annoncer antérieurement à la date des présentes;

« **propriétés de Paddington** » s'entend d'un complexe résidentiel de 72 logements, composé de deux immeubles à logements multiples, situés sur un terrain de 2,23 acres longeant Regis Drive, dans l'ensemble résidentiel de River Park South du quartier de Saint-Vital Sud de la ville de Winnipeg, au Manitoba;

« **Règlement 61-101** » s'entend du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, dans sa version modifiée ou refondue, à tout moment;

« **règlements sur les impôts** » s'entend des règlements adoptés en vertu de la Loi de l'impôt;

« **SC Amalgamated** » s'entend d'Amalgamated Income Limited Partnership, une société en commandite organisée selon les lois de la Colombie-Britannique;

« **titres achetés** » a la signification qui est donnée à cette expression à la rubrique 3 de l'offre, « Mode et délai d'acceptation – Procuration ».

Tous les montants chiffrés dans l'offre et la note d'information sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire.

SOMMAIRE

Le texte qui suit est un résumé seulement de renseignements présentés ailleurs dans l'offre et la note d'information et est présenté sous réserve des dispositions détaillées y figurant. Les porteurs de parts devraient lire attentivement l'offre et la note d'information dans leur intégralité. Les renseignements concernant Paddington qui figurent dans les documents relatifs à l'offre proviennent de documents ou de dossiers accessibles au public ou qui ont été déposés auprès des autorités en valeurs mobilières et d'autres sources publiques, ou sont fondés sur ceux-ci. Bien que l'initiateur n'ait aucun motif de mettre en doute l'exactitude des documents de Paddington déposés publiquement, il n'est pas en mesure d'évaluer ou de vérifier de manière indépendante l'information contenue dans les documents ainsi déposés. Aussi, l'initiateur n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de l'information provenant de ces documents, dossiers et renseignements ou fondée sur ceux-ci, ni n'engage sa responsabilité si Paddington a omis de divulguer des événements ou des faits qui pourraient s'être produits ou avoir une incidence sur la signification ou l'exactitude de cette information, mais dont l'initiateur n'a pas connaissance. Certains termes clés du présent sommaire sont définis dans le glossaire. Les porteurs de parts sont instamment priés de lire les documents relatifs à l'offre dans leur intégralité.

L'offre

L'initiateur offre d'acheter pendant la période d'offre, selon les modalités et sous réserve des conditions de l'offre, la totalité des parts émises et en circulation pour la somme de 2,50 \$ au comptant par part. Le prix d'offre peut faire l'objet d'un rajustement dans le cas du versement de certaines distributions par Paddington. Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ». L'offre peut être acceptée jusqu'au moment de l'expiration, au plus tard jusqu'à 10 h (heure de Calgary) le 25 mai 2009, ou à tel autre moment et date auxquels la période d'offre a été prorogée à la discrétion de l'initiateur, à moins qu'elle ne soit retirée ou prolongée par l'initiateur. L'obligation de l'initiateur de prendre livraison et de régler les parts aux termes de l'offre est assujettie à certaines conditions. Voir la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre ».

Tous les porteurs de parts qui consignent des parts en réponse à l'offre cèderont et seront réputés avoir cédé à l'initiateur le montant de toute distribution déclarée ou versée sur les parts ou à leur égard à compter du 14 avril 2009. En conséquence, les porteurs de parts qui consignent leurs parts en réponse à l'offre dont l'initiateur aura pris livraison et réglé aux termes de l'offre, ne recevront aucune autre distribution de la part de Paddington. Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ».

Bien que l'offre soit présentée à tous les porteurs de parts figurant dans les registres de Paddington, le présent document ne constitue ni une offre ni une sollicitation auprès de quelque personne dans un territoire où une telle offre ou une telle sollicitation est illégale. L'offre n'est pas faite aux porteurs de parts dans un territoire où la présentation ou l'acceptation de l'offre ne serait pas conforme aux lois de ce territoire et aucune consignation ne sera acceptée de ces porteurs de parts ou pour leur compte. Cependant, l'initiateur peut, à sa seule appréciation, prendre les mesures qu'il juge nécessaires pour présenter l'offre aux porteurs de parts dans ces territoires.

Conditions de l'offre

L'obligation de l'initiateur de prendre livraison et de régler les parts en réponse à l'offre est assujettie à certaines conditions, notamment que l'initiateur ait décidé, à sa seule appréciation, que ni Paddington ni l'une de ses filiales, personnes liées ou entités dans lesquels elle possède, directement ou indirectement, un intérêt important n'a, depuis le moment où l'initiateur a annoncé son intention de formuler l'offre, pris ou proposé de prendre quelque mesure ou divulgué quelque mesure prise par l'un d'entre eux, qui n'avait pas été antérieurement déclarée, et qui ensemble ou séparément pourrait faire en sorte que l'initiateur choisisse de ne plus formuler l'offre et(ou) de prendre livraison et régler les parts consignées en réponse à l'offre. **L'offre n'est pas conditionnelle à la consignation valable selon l'offre d'un nombre minimum de parts.** Voir la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre ».

Mode et délai d'acceptation

L'offre peut être acceptée au plus tard jusqu'à 10 h (heure de Calgary) le 25 mai 2009, à moins qu'elle ne soit retirée ou prolongée par l'initiateur. Les porteurs de parts qui souhaitent accepter l'offre doivent consigner le ou les certificats représentant leurs parts, accompagnés de la lettre d'envoi correctement remplie et dûment signée (ou d'un facsimilé de celle-ci signé à la main), et de tous les autres documents requis dans la lettre d'envoi, aux bureaux du dépositaire à l'adresse indiquée dans la lettre d'envoi, au plus tard au moment de l'expiration. Les bureaux du dépositaire seront ouverts pendant les heures normales d'affaires jusqu'au moment de l'expiration.

Révocation de consignation de parts

La consignation de parts en réponse à l'offre peut être révoquée par le porteur de parts qui a effectué la consignation ou pour son compte à tout moment avant que l'initiateur en prenne livraison, à tout moment avant que l'initiateur en prenne livraison et les règle aux termes de l'offre et dans les autres circonstances décrites à la rubrique 6 de l'offre, « Révocation des consignations de parts ». Sauf indication contraire ou sous réserve des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables, la consignation de parts est irrévocable.

Règlement

Sous réserve des modalités et conditions de l'offre (sous réserve des modifications de celle-ci ou renonciations à celle-ci), l'initiateur règlera les parts prises en livraison aux termes de l'offre aussitôt que raisonnablement possible par la suite et, à tout événement, au plus tard trois (3) jours ouvrables suivant le moment où les parts auront été prises en livraison aux termes de l'offre selon les lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir la rubrique 7 de l'offre, « Règlement du prix des parts consignées ».

L'initiateur et la SC Amalgamated

L'initiateur a été constitué selon les lois de l'Alberta et est une filiale directe en propriété exclusive de la SC Amalgamated. Les principales activités de l'initiateur consistent à offrir des financements de relais à court terme ou à investir et acquérir des participations dans des entreprises immobilières canadiennes. Le siège social, bureau inscrit et principale place d'affaires de l'initiateur est Unit 1, 606 Meredith Road N.E., Calgary (Alberta) T2E 5A8.

La SC Amalgamated est une société en commandite organisée selon les lois de la Colombie-Britannique, dont les activités commerciales et affaires internes sont régies la convention de société en commandite d'Amalgamated. La SC Amalgamated s'occupe principalement de tirer profit des inefficacités de marché se rapportant aux titres de sociétés en commandite immobilières et aux autres titres négociables, et du service financier de prêts afin de procurer à ses commanditaires des flux de rentrées diversifiés. La SC Amalgamated est un émetteur assujéti, ou son équivalent dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada et les parts de société en commandite de la SC Amalgamated sont inscrites et admises à la cote de la Bourse TSX sous le symbole « AI.UN ».

Le commandité de la SC Amalgamated, a été constituée initialement sous l'autorité des lois de la Colombie-Britannique et par la suite a été prorogée en société par actions sous l'autorité des lois de l'Alberta. Les activités du commandité de la SC Amalgamated consistent en la gestion de l'entreprise de la SC Amalgamated.

Le siège social et principale place d'affaires de la SC Amalgamated et du commandité de la SC Amalgamated est situé au Unit 1, 606 Meredith Road N.E., Calgary (Alberta) T2E 5A8. Le bureau inscrit du commandité de la SC Amalgamated est situé au 700-2nd Street S.W., bureau 1400, Calgary (Alberta) T2P 4V5 et le bureau inscrit de la SC Amalgamated est situé au 550 Burrard Street, bureau 2300, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 2B5.

À la date des présentes, la SC Amalgamated et les membres de son groupe possédaient, directement ou indirectement, en propriété réelle 243 024 parts, soit environ 30,4 % des 800 000 parts de Paddington en circulation.

Paddington

Paddington est une société en commandite constituée selon les lois du Manitoba et ses activités commerciales et ses affaires internes sont régies par la convention de société en commandite Paddington. Paddington exploite présentement les propriétés de Paddington Properties, un complexe résidentiel de 72 logements, composé de deux immeubles à logements multiples, situés sur un terrain de 2,23 acres longeant Regis Drive, dans l'ensemble résidentiel de River Park South du quartier de Saint-Vital Sud de la ville de Winnipeg, au Manitoba. Paddington distribue présentement aux porteurs de parts des distributions à même l'encaisse disponible, généralement sur une base semestrielle.

Le commandité de Paddington a été constitué selon les lois du Manitoba et agit à titre de commandité de Paddington selon les modalités de la convention de société en commandite Paddington. Le commandité de Paddington est le propriétaire inscrit des propriétés de Paddington, et une filiale en propriété exclusive de Qualico Developments (Winnipeg) Ltd., une société par actions constituée selon les lois du Manitoba. Le siège social, principale place d'affaires et bureau inscrit de Paddington, du commandité de Paddington et de Qualico Developments (Winnipeg) Ltd. sont le 30 Spears Road, Winnipeg (Manitoba) R2J 1L9.

À la connaissance de l'initiateur, 800 000 parts de Paddington sont émises et en circulation et sont détenues globalement par 26 porteurs de parts, dont la SC Amalgamated et les membres de son groupe. Paddington est un émetteur assujéti, ou l'équivalent dans les provinces du Manitoba et du Québec. Les parts de Paddington ne sont négociées sur aucune bourse.

Les parts de Paddington font l'objet d'une interdiction d'opérations dans les provinces du Manitoba et du Québec en raison de l'omission de déposer ou de remettre des états financiers conformément aux exigences des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les ordonnances d'interdiction empêchent les porteurs de titres de Paddington qui sont résidents des provinces du Manitoba et du Québec de négocier ou d'effectuer quelque opération sur les titres de Paddington. L'initiateur a demandé et a obtenu une dispense sous la forme d'une révocation partielle des ordonnances d'interdiction des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces du Manitoba et du Québec aux fins, notamment, de formuler l'offre et de permettre aux porteurs de parts de consigner leurs parts de Paddington en réponse à l'offre. À la conclusion de l'offre selon les modalités et conditions prévues au présent document, les titres de Paddington continueront d'être assujétis aux ordonnances d'interdiction tant que Paddington ne sera pas conformée aux exigences d'information et de divulgation des lois sur les valeurs mobilières applicables et demande et obtienne des ordonnances révoquant les ordonnances d'interdiction de chacune des autorités en valeurs mobilières. Voir la rubrique 2 de la note d'information, « Société en commandite Paddington Properties ».

But de l'offre et projets concernant l'acquisition des parts non consignées

L'offre a pour but de permettre à l'initiateur d'acquérir la totalité des parts visées par l'offre que la SC Amalgamated et les membres de son groupe (y compris l'initiateur) ne possèdent pas, directement ou indirectement. La législation canadienne fédérale et provinciale sur les sociétés par actions prévoit typiquement qu'un initiateur a le droit d'effectuer l'acquisition forcée des titres qui ne sont pas consignés dans le cadre d'une offre publique d'achat visant une société par actions, si, dans les 120 jours après la date de l'offre publique d'achat, les porteurs d'au moins 90 % des titres visés par l'offre ont consigné leurs titres en réponse à l'offre. L'initiateur ne dispose pas de ce droit dans le cadre de l'offre puisque la convention de société en commandite Paddington ne contient aucune disposition donnant à un initiateur le droit d'effectuer une acquisition forcée dans certaines circonstances.

Si l'initiateur prend livraison et règle les parts dûment consignées en réponse à l'offre, l'initiateur a l'intention de tenter d'acquérir, directement ou indirectement, les parts restantes par le biais d'une opération d'acquisition ultérieure dans la mesure où cette option est disponible et pratique. Toutefois, l'initiateur se réserve le droit de ne pas formuler d'opérations d'acquisition ultérieure ou de proposer toute autre opération de deuxième étape non décrite dans la note d'information. Si l'initiateur décide de ne pas effectuer une opération d'acquisition ultérieure, l'initiateur évaluera alors les solutions de rechange qui s'offrent à lui afin d'acquérir les parts restantes. Voir la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre ».

Motifs à l'appui de l'offre

La stratégie commerciale de la SC Amalgamated, par l'entremise des membres de son groupe (y compris l'initiateur), consiste à faire l'acquisition, directement ou indirectement, de titres, d'éléments d'actif ou d'entreprises offrant à ses commanditaires des flux de rentrées diversifiés ou à investir dans ceux-ci. La SC Amalgamated est d'avis que la conclusion de l'offre sera compatible avec cette stratégie à long terme, viendra la compléter et mettra à profit ses participations de sociétés en commandite immobilières et ajoutera un flux de rentrées récurrent et stable qui rehaussera la performance de la SC Amalgamated. En outre, l'initiateur est d'avis que son investissement dans le secteur immobilier canadien constitue une utilisation efficace du capital en vue d'augmenter la plus-value pour les porteurs de parts et d'avantager toutes les parties intéressées. Voir la rubrique 3 de la note d'information, « Contexte de l'offre, motifs et avantages à l'appui de celle-ci ».

Avantages de l'offre pour les porteurs de parts de Paddington

Si l'offre réussit, la SC Amalgamated acquerra la totalité des parts qu'elle et les membres de son groupe (y compris l'initiateur) ne détiennent pas déjà en propriété réelle, directement ou indirectement, et les porteurs de parts de Paddington recevront un montant au comptant en échange de leurs parts. Les avantages potentiels de l'offre pour les porteurs de parts comprennent (i) tous les porteurs de parts de Paddington bénéficieront également de l'occasion de recevoir un montant au comptant en échange de parts qui sont autrement illiquides puisque ces parts ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse et sont assujéties aux ordonnances d'interdiction; (ii) les porteurs de parts qui détiennent leurs parts à titre de biens en immobilisations réaliseront, lors de l'échange de ces parts contre un montant au comptant selon l'offre, en général un rendement après impôt supérieur à celui qu'il réaliserait si les propriétés de Paddington étaient

vendues par Paddington pour un prix de vente d'actifs équivalent; (iii) à la connaissance l'initiateur, il n'y a aucune autre offre visant l'acquisition des parts en circulation.

Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes

Règle générale, le porteur de parts qui dispose de parts aux termes de l'offre réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition, déduction faite des frais de disposition raisonnables, est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts au moment du transfert. Voir la rubrique 14 de la note d'information, « Certaines incidences de l'impôt sur le revenu fédéral au Canada ».

Dépositaire

Le commandité de la SC Amalgamated agit à titre de dépositaire dans le cadre de l'offre. Le dépositaire recevra les consignations de parts au moyen des lettres d'envoi remises par les porteurs de parts à son bureau de Calgary indiqué dans la lettre d'envoi. De plus, il incombe aussi au dépositaire de remettre certains avis, s'il y a lieu, et d'effectuer le règlement de toutes les parts achetées par l'initiateur dans le cadre de l'offre. Voir la rubrique 3 de l'offre, « Mode et délai d'acceptation », la rubrique 7 de l'offre, « Règlement du prix des parts consignées », et la rubrique 15 de la note d'information, « Dépositaire ».

OFFRE D'ACHAT

FAITE AUX PORTEURS DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PADDINGTON PROPERTIES

1. L'OFFRE

L'initiateur offre par les présentes d'acheter, pendant la période d'offre, suivant les modalités et les conditions énoncées ci-après et sous réserve de celles-ci, la totalité des parts émises et en circulation, y compris les parts qui peuvent être mises en circulation après la date de l'offre, au prix de 2,50 \$ au comptant par part. Le prix d'offre est susceptible d'être rajusté dans le cas de versement par Paddington de certaines distributions. Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ».

L'offre peut être acceptée jusqu'à 10 h (heure locale au lieu de la consignation) le 25 mai 2009 à moins qu'elle ne soit retirée ou prolongée. Voir les rubriques 4 et 6 de l'offre, respectivement « Modification ou prolongation de l'offre » et « Révocation de la consignation de parts ».

Les porteurs de parts qui consignent des parts en réponse à l'offre cèderont et seront réputés avoir cédé à l'initiateur le montant de toute distribution déclarée ou versée à l'égard des parts à compter du 14 avril 2009, soit la date de l'offre. Par conséquent, les porteurs de parts qui consignent leurs parts en réponse à l'offre que l'initiateur a prises en livraison et réglées aux termes de l'offre, n'auront droit à aucune autre distribution de la part de Paddington. Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ».

L'obligation de l'initiateur de prendre livraison des parts et d'en régler le prix conformément à l'offre est assujettie à certaines conditions. Voir la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre ». Si ces conditions sont remplies ou, dans la mesure où elles sont susceptibles de faire l'objet d'une renonciation, ont fait l'objet d'une renonciation au plus tard au moment de l'expiration, l'initiateur prendra livraison des parts dûment consignées en réponse à l'offre et dont la consignation n'a pas été valablement révoquée, et réglera leur prix, conformément aux modalités de l'offre.

Bien que l'offre soit faite à tous les porteurs de parts inscrits aux registres de Paddington, le présent document ne constitue ni une offre ni une sollicitation auprès de quiconque dans tout territoire où une telle offre ou une telle sollicitation est illégale. L'offre n'est pas faite aux porteurs de parts d'un territoire où la présentation ou l'acceptation de l'offre ne serait pas conforme aux lois de ce territoire et aucune consignation ne sera acceptée de ces porteurs de parts ou pour leur compte. Cependant, l'initiateur peut, à sa seule appréciation, prendre les mesures qu'il juge nécessaires pour présenter l'offre aux porteurs de parts dans ces territoires.

Le glossaire, le sommaire, la note d'information et la lettre d'envoi qui accompagnent l'offre sont intégrés dans l'offre et en font partie intégrante, et ils contiennent des renseignements importants qu'il convient de lire attentivement avant de prendre une décision concernant l'offre.

2. DÉFINITIONS ET ABRÉVIATIONS

Certains termes clés utilisés dans les documents relatifs à l'offre sont définis dans le glossaire.

3. MODE ET DÉLAI D'ACCEPTATION

L'offre peut être acceptée jusqu'au moment de l'expiration, au plus tard jusqu'à 10 h (heure de Calgary) le 25 mai 2009, ou à tel autre moment et date auxquels la période d'offre a été prorogée à la discrétion de l'initiateur, à moins qu'elle ne soit retirée ou prolongée par l'initiateur.

Lettre d'envoi

Pour accepter l'offre valablement, les porteurs de parts doivent faire parvenir au dépositaire, au plus tard au moment de l'expiration, à ses bureaux dont l'adresse est indiquée dans la lettre d'envoi (imprimée sur papier JAUNE) et à l'endos du présent document :

- a) le ou les certificats représentant les parts de Paddington à l'égard desquelles l'offre est acceptée;
- b) une lettre d'envoi (imprimée sur papier JAUNE) selon le modèle joint à l'offre, dûment remplie et signée, ou un facsimilé de celle-ci signé à la main, tel qu'il est indiqué dans les directives figurant dans cette lettre d'envoi; et

- c) tous les autres documents pertinents exigés selon les directives figurant dans la lettre d'envoi.

L'offre sera réputée avoir été acceptée que si le dépositaire reçoit véritablement ces documents au plus tard au moment de l'expiration à ses bureaux de Calgary (Alberta). Sauf indication contraire dans les règles et les directives énoncées dans la lettre d'envoi, ou selon ce que peut autoriser l'initiateur, la signature de la lettre d'envoi doit être avalisée par un établissement admissible ou de toute autre manière jugée satisfaisante par le dépositaire (sauf que la signature d'un porteur de parts faisant une consignation ne sera pas nécessaire si ce porteur de parts est un établissement admissible). Si une lettre d'envoi est signée par une personne autre que le porteur inscrit des parts matérialisées par un ou des certificats consignés avec cette lettre, les certificats doivent être endossés ou accompagnés d'une procuration appropriée pour le transfert, dans chaque cas, dûment et correctement remplie par le porteur inscrit, et la signature apposée à l'endroit prévu pour l'endossement ou sur la procuration pour le transfert et doit être avalisée par un établissement admissible.

Généralités

Il appartient à l'initiateur, à sa seule appréciation, de trancher de façon définitive et exécutoire toutes les questions ayant trait au nombre de parts devant être acceptées, au prix global devant être versé pour ces parts, ou à la forme de la documentation et à la validité, à l'admissibilité (y compris le moment de la réception) et à l'acceptation des parts consignées déposées en réponse à l'offre. L'initiateur se réserve le droit absolu de refuser les consignations aux fins de paiement de parts et révocations de consignations de parts qu'il juge ne pas être dans une forme appropriée ou dont le paiement ne peut être légalement accepté ou de renoncer à toute condition de l'offre ou à un vice ou à une irrégularité concernant une consignation de parts. Aucune consignation de parts ne sera réputée avoir été correctement effectuée jusqu'à ce que tous les vices ou irrégularités n'aient été remédiés ou n'aient fait l'objet d'une renonciation. Ni l'initiateur, ni le dépositaire, ni aucune autre personne ne sera tenue de donner un avis d'un vice ou d'une irrégularité concernant une consignation, ni n'engagent leur responsabilité pour avoir omis de le faire. L'interprétation par l'initiateur des modalités et des conditions de l'offre est définitive et exécutoire.

La consignation valable de parts selon les procédures décrites ci-dessus constituera une convention exécutoire intervenue entre le porteur de parts qui a effectué la consignation et l'initiateur, pour valoir au moment de l'expiration selon les modalités et sous réserve des conditions de l'offre.

Distributions

Sous réserve des modalités et des conditions de l'offre, notamment la révocation valable des parts est valablement révoquée par ou pour un porteur de parts qui a effectué une consignation et sous réserve des dispositions énoncées plus loin, en acceptant l'offre suivant les procédures énoncées dans les présentes, un porteur de parts consigne, vend, cède et transfère à Quick Draw tous les droits, titres et intérêts rachetés aux parts visées par la lettre d'envoi (les « **parts consignées** ») et visant tous les droits et avantages découlant de ces parts consignées, notamment la totalité des dividendes, des distributions, des paiements, des titres, des biens et des autres intérêts pouvant être déclarés, versés, accumulés, émis, distribués, effectués ou transférés à l'égard de l'ensemble ou d'une des parts connexes consignées à compter de la date de l'offre, notamment les dividendes, les distributions ou les versements sur ces dividendes, distributions, paiements, titres, biens ou autres intérêts (collectivement, les « **distributions** »). Voir la rubrique 9 de l'offre, « Changements dans la structure du capital, distributions et charges ».

Procuration

La signature d'une lettre d'envoi emporte la désignation et la nomination irrévocable, à compter du moment où Quick Draw prend livraison des parts consignées (le « **moment de la prise d'effet** »), de chaque administrateur ou de chaque membre de la direction de Quick Draw, et toute autre personne que Quick Draw désigne par écrit, comme son mandataire et fondé de pouvoir véritable et légitime, des parts consignées visées par la lettre d'envoi (ces parts, dès qu'elles sont prises en livraison, ainsi que les distributions s'y rattachant, sont ci-après désignées les « **titres achetés** ») à l'égard de ces titres achetés, avec pleins pouvoirs de substitution (cette procuration étant réputée une procuration irrévocable assortie d'un intérêt), pour prendre les mesures suivantes au nom et pour le compte de ce porteur de parts :

- a) inscrire ou consigner dans les registres des titres tenus par ou pour Paddington le transfert et(ou) l'annulation de ces titres achetés;
- b) tant que de tels titres achetés sont immatriculés ou inscrits au nom de ce porteur de parts, exercer tous les droits de ce porteur de parts, notamment les droits de vote et le droit de signer et de remettre (pourvu que cela ne soit pas contraire aux lois sur les valeurs mobilières applicables) à la demande de

Quick Draw, les procurations, les autorisations ou les consentements dont la forme et les modalités conviennent à Quick Draw à l'égard des titres achetés, de révoquer les procurations, autorisations ou consentements donnés avant ou après le moment de prise d'effet, constituer dans ces procurations, ces autorisations ou ces consentements une ou plusieurs personnes comme son fondé de pouvoir de ce porteur de parts à l'égard des titres achetés à toutes fins utiles, notamment à l'égard d'une ou de plusieurs assemblées (annuelles, extraordinaires ou autres, ou de toute reprise de celles-ci, y compris une assemblée convoquée pour l'examen d'une opération d'acquisition ultérieure) des porteurs des titres pertinents de Paddington;

- c) signer, endosser et négocier, au nom et pour le compte de ce porteur de parts, des chèques ou d'autres actes représentant des distributions payables au porteur de parts ou à l'ordre de celui-ci ou endossés en sa faveur; et
- d) exercer tous les autres droits d'un porteur de parts à l'égard des titres achetés, comme il est indiqué dans la lettre d'envoi.

Le porteur de parts qui accepte l'offre selon les modalités de la lettre d'envoi révoque toutes les autres autorisations, que ce soit en qualité de mandataire, de fondé de pouvoir ou autrement, qu'il a conférés antérieurement ou convenu de conférer à quelque moment que ce soit à l'égard des parts consignées ou d'une distribution. Le porteur de parts qui accepte l'offre convient qu'aucune autre autorisation, en qualité de mandataire, de fondé de pouvoir ou autrement, ne sera accordée à l'égard des parts consignées ou d'une distribution par ou pour le porteur de parts qui a effectué une consignation, à moins que les parts consignées ne fassent pas l'objet d'une prise en livraison et d'un règlement aux termes de l'offre ou que leur consignation ne soit dûment révoquée conformément à la rubrique 6 de l'offre, « Révocation des consignations de parts ».

Le porteur de parts qui accepte l'offre convient également de ne pas exercer les droits de vote rattachés aux titres achetés à toute assemblée (annuelle, extraordinaire ou autre, ou à toute reprise de celle-ci, notamment une assemblée convoquée pour l'examen d'une opération d'acquisition ultérieure) des porteurs des titres pertinents de Paddington et, sauf convention contraire avec Quick Draw, de n'exercer aucun des droits ou privilèges rattachés aux titres achetés, et il convient de signer et de remettre à Quick Draw toutes les procurations, toutes les autorisations et tous les consentements à l'égard de la totalité ou de toute partie des titres achetés et de nommer, dans ces procurations, ces autorisations ou ces consentements, la ou les personnes que Quick Draw aura désignées en qualité de fondé de pouvoir du porteur des titres achetés. Au moment d'une telle nomination, toutes les procurations et autres autorisations (y compris, notamment, toutes les nominations de mandataires ou de fondés de pouvoir) et tous les consentements donnés par le porteur de ces titres achetés à l'égard de ceux-ci seront révoqués, et cette personne ne pourra plus donner de procuration, d'autorisation ou de consentement subséquent à leur égard.

Engagements de parfaire

Le porteur de parts de Paddington qui signe une lettre d'envoi s'engage à signer, sur demande, les documents, les actes de transfert et les autres engagements supplémentaires pouvant être nécessaires ou souhaitables afin de réaliser la vente, la cession et le transfert, à l'initiateur des parts consignées et des distributions et il reconnaît que tous les pouvoirs qui y sont conférés ou dont il a été convenu de conférer doivent, dans la mesure où la législation applicable le permet, demeurer valides après le décès, l'incapacité, la faillite ou l'insolvabilité du porteur, et toutes les obligations du porteur qui y sont prévues lieront ses héritiers, ses exécuteurs testamentaires, ses liquidateurs et ses administrateurs de succession, ses fondés de pouvoir, ses représentants personnel, ses successeurs et ses ayants cause, selon le cas.

Déclarations et garanties des porteurs de parts qui effectuent une consignation

Les porteurs de parts qui consistent des parts en réponse à l'offre doivent posséder les pleins pouvoirs et autorités de vendre, de céder et de transférer les parts à l'initiateur. Les porteurs de parts dont les parts ont été consignées en réponse à l'offre, doivent posséder un titre valable de leurs parts, libre et quitte de l'ensemble des priorités, hypothèques mobilières ou légales, des droits de rétention, restrictions, charges, réclamations et droits en *equity*.

L'acceptation de l'offre suivant les procédures énoncées ci-dessus constitue une entente ayant force obligatoire entre le porteur de parts qui effectue une consignation et l'initiateur, avec prise d'effet immédiate après que l'initiateur aura pris livraison des parts consignées par ce porteur de parts, selon les modalités et les conditions de l'offre. Cette entente comprend une déclaration et une garantie du porteur de parts qui effectue une consignation selon lesquelles (i) la personne qui signe la lettre d'envoi a tous les pouvoirs pour consigner, vendre, céder et transférer les parts consignées, bénéficie de tous les droits et avantages découlant de ces parts consignées, y compris, notamment, les distributions,

(ii) la personne qui signe la lettre d'envoi est propriétaire des parts consignées en réponse à l'offre et des distributions sur celles-ci, (iii) les parts consignées et les distributions n'ont pas été vendues, cédées ou transférées, et aucun accord n'a été conclu dans le but de vendre, de céder ou de transférer les parts consignées ou les distributions à une autre personne, (iv) la consignation des parts consignées et des distributions est conforme aux lois sur les valeurs mobilières applicables et (v) lorsque l'initiateur prendra livraison et réglera le prix des parts consignées et des distributions, il acquerra à leur égard un titre de propriété valable, libre et quitte de l'ensemble des priorités, hypothèques mobilières ou légales, droits de rétention, restrictions, charges, réclamations et droits d'autrui.

Il appartient à l'initiateur, à sa seule appréciation, de trancher toutes les questions ayant trait à la validité, la forme, l'admissibilité (y compris, la réception en temps opportun) et l'acceptation des parts qui ont été consignées en réponse à l'offre et des documents qui les accompagnent. Les porteurs de parts qui effectuent une consignation conviennent que toute telle détermination sera finale et exécutoire. L'initiateur se réserve également le droit absolu de refuser toute consignation qu'il juge ne pas être dans une forme appropriée ou qu'il ne peut légalement accepter en vertu des lois d'un territoire applicables. L'initiateur se réserve le droit absolu de renoncer à tout vice ou irrégularité concernant une consignation de parts et des documents qui les accompagnent. Ni l'initiateur, ni le dépositaire, ni aucune autre personne n'est tenue de donner un avis d'un vice ou d'une irrégularité concernant une consignation, et aucun d'eux n'engage sa responsabilité pour avoir omis de le faire. L'interprétation de l'initiateur quant aux modalités et conditions des documents se rapportant à l'offre sera définitive et exécutoire. L'initiateur se réserve le droit de permettre l'acceptation de l'offre selon d'autres modalités que celles qui paraissent ci-dessus.

4. MODIFICATION OU PROLONGATION DE L'OFFRE

L'offre peut être acceptée aux endroits indiqués pour la consignation jusqu'au moment de l'expiration, à moins que l'offre ne soit retirée ou la période d'offre prolongée.

L'initiateur se réserve le droit en tout temps et tant que l'offre peut être acceptée, de modifier les modalités de l'offre ou de prolonger le moment de l'expiration, en donnant un avis écrit au dépositaire à son bureau de Calgary, en Alberta. De plus, si à tout moment avant le moment de l'expiration ou à tout moment après le moment de l'expiration, mais avant l'expiration de tous les droits de révoquer une consignation dans le cadre de l'offre, un changement survenait dans les renseignements paraissant dans l'offre ou la note d'information, avec ses modifications de temps à autre, qui pourraient raisonnablement avoir une incidence sur la décision d'un porteur de parts d'accepter ou de refuser l'offre (autre qu'un changement indépendant de la volonté de l'initiateur ou d'un membre de son groupe), l'initiateur donnera avis écrit de ce changement au dépositaire à son bureau principal de Calgary, en Alberta. Dès qu'il aura donné pareil avis au dépositaire, le moment de l'expiration ou les droits de révocation, selon le cas, seront prorogés jusqu'à la date fixée dans tel avis ou, dans le cas d'une modification de l'offre, avoir été réputés modifiés de la façon décrite dans cet avis, selon le cas. Dès qu'il aura donné pareil avis au dépositaire, l'initiateur devra annoncer publiquement la prolongation ou la modification, veiller à ce que le dépositaire transmette aux porteurs de parts un avis à cet égard, conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, à leur adresse respective paraissant dans les registres de titres de Paddington et transmettre à la Bourse TSX un avis de cette prolongation ou de cette modification. Tout avis de prolongation ou de modification sera réputé avoir été donné et avoir pris effet le jour où il est remis en personne ou communiqué au dépositaire, à son bureau de Calgary, en Alberta. Pendant la durée de la prolongation de l'offre, toutes les parts qui auront été consignées et qui n'auront pas été prises en livraison et réglées ou à l'égard desquelles une révocation n'aura pas été effectuée demeureront visées par l'offre et, sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, pourront être acceptées pour achat par l'initiateur au plus tard au moment de l'expiration selon les modalités de l'offre.

La prolongation du moment de l'expiration ne constituera pas en soi une renonciation par l'initiateur de ses droits en vertu de la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre ».

Selon les lois sur les valeurs mobilières applicables, si les modalités de l'offre sont modifiées, la période au cours de laquelle les parts peuvent être consignées aux termes de l'offre ne pourra prendre fin que dix (10) jours suivant la remise de l'avis de modifications. Si avant le moment de l'expiration, l'initiateur, à sa seule appréciation, augmentait le prix d'offre, cette augmentation sera applicable à l'égard de tous les porteurs dont les parts sont prises en livraison aux termes de l'offre.

Malgré le texte qui précède, l'initiateur ne peut prolonger l'offre si toutes ses modalités et conditions ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation, qu'à condition de prendre d'abord livraison des parts qui ont été consignées en réponse à l'offre et dont la consignation n'a pas été révoquée et d'en régler le prix.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

L'initiateur se réserve le droit de retirer l'offre et de ne pas accepter contre paiement, prendre livraison, acheter ou régler le prix des parts consignées en réponse à l'offre ou de prolonger la durée de validité de l'offre et reporter le moment de la prise en livraison et du règlement des parts consignées en réponse à l'offre, sauf si toutes les conditions suivantes sont remplies ou si l'initiateur y a renoncé au plus tard au moment de l'expiration :

- a) l'initiateur a jugé à sa seule appréciation que ni Paddington ni aucune de ses filiales, des personnes liées ou des membres de son groupe dans lesquelles elle a une participation importante directe ou indirecte n'a pris ou proposé de prendre, depuis le moment où l'initiateur a annoncé son intention de formuler l'offre, toute mesure ou n'a divulgué des mesures antérieurement inconnues prises par l'une d'elles qui, séparément ou ensemble, pourraient raisonnablement faire en sorte que l'initiateur juge plus souhaitables de maintenir l'offre et(ou) de prendre livraison et régler les parts consignées en réponse à l'offre, notamment, tout paiement ou distribution hors du cours normal des affaires, tout contrat ou entente entraînant un refinancement, une vente, la disposition ou autre opération portant sur les propriétés de Paddington ou sur l'entreprise, l'actif ou autres biens de Paddington, des membres de son groupe ou des personnes qui lui sont liées ou toute partie de ceux-ci ou participation dans ceux-ci ou se rapportant aux droits de Paddington, des membres de son groupe ou des personnes qui lui sont liées de gérer, d'exploiter ou de contrôler leur entreprise ou toute partie de celle-ci, dans chacun des cas hors du cours normal des affaires;
- b) toutes autres approbations, ordonnances, décisions anticipées, dispenses et consentements des autorités gouvernementales ou de réglementation (notamment, une bourse ou autre autorité en valeurs mobilières) nécessaires, à la seule appréciation de l'initiateur, agissant raisonnablement, ont été obtenus selon des modalités et conditions jugées satisfaisantes par l'initiateur, à sa seule discrétion, agissant raisonnablement, et sont pleinement en vigueur et toutes autres périodes d'attente applicables selon toutes lois sur la concurrence, le contrôle de fusion ou les autres lois similaires, règlements ou ordonnances ou d'une autorité gouvernementale compétente à l'égard de Paddington, l'initiateur ou la SC Amalgamated, l'offre ou toute autre opération proposée dans l'offre à l'égard de ces questions devra alors expirer ou avoir pris fin pour ce qui concerne ces opérations et aucune objection ni opposition ne devra avoir été présentée, produite ou formulée au cours de toute période statutaire ou réglementaire applicable;
- c) il n'existe aucune interdiction réglementaire en vertu des lois sur les valeurs mobilière applicables qui empêche l'initiateur de formuler l'offre, de prendre livraison et de régler toute part consignée en réponse à l'offre ou de donner suite à une opération d'acquisition ultérieure;
- d) sauf les ordonnances d'interdiction, l'initiateur aura jugé à sa seule appréciation que (i) aucune action, poursuite ou procédure n'est en instance ou éminente auprès de tout tribunal ou agence gouvernementale ou autorité en valeurs mobilières ou organisme administratif ou commission ou auprès d'un fonctionnaire élu ou dûment mandaté ou de toute personne privée (notamment, un particulier, une société par actions, une entreprise, un groupe ou une autre entité, au Canada, ayant ou non force de loi, et (ii) aucune loi, aucun règlement et aucune politique ou ordonnance n'a été proposée, adoptée, décrétée ou appliquée à l'égard de ce qui est décrit dans (i) ou (ii) :
 - A) pour interdire une opération sur les titres, enjoindre, empêcher ou imposer des restrictions ou conditions importantes sur l'achat ou la vente de parts par l'initiateur ou sur le droit de l'initiateur de posséder ou d'exercer des droits de propriété entiers sur les parts;
 - B) qui, si l'offre était conclue, pourrait, à la seule appréciation de l'initiateur, avoir un effet défavorable sur Paddington ou sur ses filiales, personnes qui lui sont liées ou de ses entités; ou
 - C) qui nuirait à la capacité de l'initiateur ou des membres de son groupe de conclure une opération d'acquisition ultérieure ou qui les empêcherait de conclure pareille opération;
- e) la dispense ne devra pas avoir été retirée, révoquée ou autrement avoir pris fin par décision d'une autorité en valeurs mobilières de la province du Manitoba ou du Québec;
- f) l'initiateur a déterminé à sa seule appréciation qu'il n'existe et qu'il ne s'est produit (ou s'il existe ou s'est produit antérieurement, qu'il n'a pas été divulgué, en général ou à l'initiateur, ou que l'initiateur n'en a pas autrement eu connaissance) aucun changement (ou condition, événement ou développement visant un

changement prospectif) par activités commerciales, les affaires internes, l'exploitation, l'actif, la capitalisation, la situation (financière ou autre), les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, les perspectives, les biens, les documents de constitution, les licences, permis, droits, privilèges ou responsabilités, contractuelles ou autres, de Paddington ou de l'une de ses filiales, de ses personnes liées ou de l'un des membres de son groupe ou se rapportant à l'un d'eux qui, à la seule appréciation de l'initiateur, est défavorable à un acheteur de parts ou que ce dernier pourrait considérer important ou encore, qui pourrait faire en sorte que l'initiateur ne juge plus souhaitable de maintenir l'offre ou de prendre livraison et régler les parts consignées en réponse à l'offre ou de conclure une opération d'acquisition ultérieure;

- g) l'initiateur a déterminé à sa seule appréciation qu'aucun bien, droit, franchise ou licence de Paddington ou de l'une de ses filiales, personnes liées ou membres de son groupe n'a été ni ne serait diminué (ou menacé de l'être) ou autrement touché défavorablement (ou menacé de l'être), soit par la présentation de l'offre, de la prise en livraison et du règlement des parts consignées en réponse à l'offre, de la conclusion d'une opération d'acquisition ultérieure ou autrement, qui pourrait faire en sorte qu'il ne soit plus souhaitable pour l'initiateur de formuler l'offre ou de prendre livraison et de régler les parts consignées en réponse à l'offre ou de conclure une opération d'acquisition ultérieure;
- h) l'initiateur a déterminé à sa seule appréciation qu'il n'existe aucun engagement, modalité ou condition de quelque acte ou entente auquel Paddington ou l'une de ses filiales, personnes liées ou membres du groupe est partie ou auquel celles-ci ou toute partie de leurs biens ou actifs sont assujettis, qui pourrait rendre non souhaitable pour l'initiateur de maintenir l'offre ou de prendre livraison et de régler les parts consignées aux termes de l'offre ou de conclure une opération d'acquisition ultérieure, autre modalité, engagement ou condition qui pourrait être violé ou qui pourrait entraîner un défaut ou permettre à un tiers d'exercer des droits contre Paddington ou ses filiales, personnes liées ou membres du groupe qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'un d'eux en conséquence de la formulation de l'offre par l'initiateur ou de l'acquisition par l'initiateur des parts consignées en réponse à l'offre ou l'acquisition d'une opération d'acquisition subséquente;
- i) aucune modification n'est survenue ni n'a été proposée à la Loi de l'impôt ou à toute loi fiscale applicable ou à l'interprétation des dispositions de la Loi de l'impôt ou encore, toute autre législation qui, de l'avis exclusif de l'initiateur, pourrait être défavorable à l'initiateur, à Paddington ou à leurs filiales respectives ou à leurs situations (financières ou autres) respectives, ou encore à leurs biens, actifs, responsabilités, obligations (tant absolues, courues, conditionnelles ou autres), entreprises, exploitations, résultats d'exploitation ou perspectives;
- j) aucun dividende ni autre distribution n'a été déclaré ou versé ou autrement effectué à l'égard des parts en circulation depuis le 14 avril 2009;
- k) il n'existe, ne s'est produit ni ne s'est poursuivi ni n'est entré en vigueur quelque événement, action, état, condition, incident financier ayant des répercussions à l'échelle nationale ou internationale, ni quelque loi, règlement, mesure, réglementation gouvernementale, enquête ou autre incident de quelque nature que ce soit qui, à la seule appréciation de l'initiateur, a ou pourrait avoir touché défavorablement de façon générale les marchés financiers au Canada ou aux États-Unis ou la situation financière, l'entreprise, l'exploitation, l'actif, les affaires internes ou les perspectives de Paddington ou de toutes filiales, personnes liées ou membres de son groupe; et
- l) l'initiateur n'a connaissance d'aucune déclaration fautive d'un fait important ni d'une omission d'énoncer un fait important dont la mention est requise ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas trompeuse à la lumière des circonstances dans laquelle elle a été faite et à la date à laquelle elle a été faite (compte tenu de tous les dépôts d'information subséquents effectués à l'égard de l'ensemble des questions faisant l'objet des dépôts antérieurs) dans quelque document déposé par Paddington ou pour son compte auprès des autorités en valeurs mobilières au Canada ou ailleurs.

Les conditions précitées sont stipulées au bénéfice exclusif de l'initiateur, qui peut les faire valoir sans égard aux circonstances et de temps à autre. L'initiateur peut à sa seule appréciation renoncer en totalité ou en partie et à tout moment aux conditions précitées, sans porter atteinte aux autres droits qu'il peut avoir. L'omission par l'initiateur d'exercer l'un des droits précités à un moment donné n'est pas réputée constituer une renonciation à ce droit, et chacun de ces droits sera réputé constituer un droit permanent que l'initiateur peut faire valoir à n'importe quel moment. Toute décision prise par l'initiateur concernant une situation ou une autre question décrite dans les conditions précitées est définitive et liera toutes les parties.

La renonciation à une condition ou le retrait de l'offre prend effet dès la remise au dépositaire, à son bureau de Calgary, en Alberta, d'un avis écrit en ce sens ou d'une autre communication confirmée par écrit par l'initiateur. Aussitôt après avoir donné un tel avis, l'initiateur annoncera publiquement la renonciation ou le retrait et veillera à ce que le dépositaire, si la loi l'exige, en avise les porteurs de parts dès que possible par la suite, de la façon énoncée à la rubrique 11 de l'offre et remettra une copie de l'avis susmentionné à la Bourse TSX. Tout avis de renonciation sera réputé avoir été donné et prendre effet le jour qu'il aura été livré ou autrement communiqué au dépositaire à ses bureaux principaux de Calgary, en Alberta. En cas d'une renonciation, la totalité des parts consignées antérieurement, qui n'ont pas été prises en livraison ou fait l'objet d'une révocation demeureront assujetties à l'offre et l'initiateur pourra les accepter aux fins d'achat selon les modalités de l'offre. Si l'offre est retirée, l'initiateur ne sera pas tenu de prendre livraison ou de régler les parts consignées en réponse à l'offre, et le dépositaire retournera sans délai tous les certificats représentant les parts connexes, les lettres d'envoi et les documents connexes aux parties qui ont effectué la consignation en réponse à l'offre. Voir la rubrique 6 de l'offre, « Révocation des consignations de parts ».

6. RÉVOCATION DES CONSIGNATIONS DE PARTS

Sauf indication contraire dans la présente rubrique 6, toutes les consignations de parts en réponse à l'offre sont irrévocables. Sauf directive ou indication contraire dans les lois sur les valeurs mobilières applicables, la consignation de parts en acceptation de l'offre peut être révoquée par le porteur de parts qui a effectué une consignation déposant ou pour son compte :

- a) à tout moment avant que l'initiateur prenne livraison des parts;
- b) si le prix des parts n'a pas été réglé par l'initiateur dans les trois (3) jours ouvrables suivant la prise de livraison de ces parts; ou
- c) à tout moment avant l'expiration de la période de dix (10) jours suivant la date à laquelle :
 - i) un avis de changement relatif à un changement survenu dans les renseignements figurant dans l'offre ou dans la note d'information, en leur version modifiée à l'occasion, dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait une incidence sur la décision d'un porteur de parts d'accepter ou de refuser l'offre (à l'exception d'un changement indépendant de la volonté de l'initiateur ou d'un membre de son groupe), si un tel changement se produit avant le moment de l'expiration ou par la suite, mais avant l'expiration de tous les droits de révocation relatifs aux consignations de parts effectuées en réponse à l'offre; ou
 - ii) un avis de modification concernant une modification des modalités de l'offre (à l'exception d'une modification qui consiste uniquement en une augmentation de la contrepartie offerte pour les parts et une prolongation de la période de consignation d'au plus dix (10) jours suivant la date de l'avis de modification et à l'exception d'une modification des modalités de l'offre consistant uniquement en une renonciation à une ou plusieurs conditions de l'offre);

est posté, livré ou autrement dûment transmis, mais seulement si ces parts consignées n'ont pas été prises en livraison par l'initiateur avant la date de l'avis de changement ou de modification, selon le cas, et sous réserve de la réduction de ce délai en vertu d'une ou de plusieurs ordonnances que peuvent rendre les tribunaux ou les autorités en valeurs mobilières.

La révocation d'une consignation de parts effectuée dans le cadre de l'offre doit faire l'objet d'un avis écrit de révocation par le porteur de parts ayant effectué la consignation ou pour son compte et être réellement reçu par le dépositaire à l'endroit prévu pour la consignation des parts visées dans les délais indiqués ci-dessus. L'avis de révocation doit : a) être envoyé par un moyen, notamment par la transmission d'une télécopie, qui fournit au dépositaire un document écrit ou imprimé; b) être signé par la personne qui a signé la lettre d'envoi qui accompagne les parts dont la consignation doit être révoquée ou pour son compte; et c) préciser le nom de cette personne, le nombre de parts dont la consignation doit être révoquée, le nom du porteur inscrit et le numéro du certificat indiqué sur chaque certificat représentant les parts dont la consignation doit être révoquée. La signature de l'avis de révocation doit être avalisée par un établissement admissible de la même façon que pour une lettre d'envoi (tel qu'il est mentionné dans les directives énoncées dans la lettre d'envoi), sauf dans le cas de parts consignées pour le compte d'un établissement admissible.

La révocation d'une consignation de parts effectuée en réponse à l'offre ne peut être réalisée que conformément aux procédures indiquées ci-dessus et ne prend effet qu'au moment de la réception effective, c'est-à-dire lorsque le dépositaire aura réellement reçu une copie papier de l'avis de révocation correctement rempli et dûment signé.

Si l'initiateur prolonge la période d'acceptation de l'offre, s'il accuse un retard dans la prise de livraison ou dans le règlement du prix des parts ou s'il n'est pas en mesure de prendre livraison ou de régler le prix des parts pour quelque motif que ce soit, alors, sans qu'il soit porté atteinte aux autres droits de l'initiateur, les parts consignées en réponse à l'offre pourront être conservées par le dépositaire, sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables et leur consignation ne pourra être révoquée que si les porteurs de parts qui ont effectué une consignation ont des droits de révocation, tel qu'il est décrit à la présente rubrique 6 ou en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les révocations ne peuvent pas être annulées et les parts dont la consignation est révoquée sont réputées par la suite ne pas avoir été valablement consignées aux fins de l'offre. Toutefois, ces parts pourront être consignées de nouveau à tout moment avant le moment de l'expiration suivant une fois de plus l'une des procédures décrites à la rubrique 3 de l'offre, « Mode et délai d'acceptation ».

Outre les droits de révocation qui précèdent, les porteurs de parts qui se trouvent dans certaines provinces et dans certains territoires du Canada peuvent demander la nullité ou des dommages-intérêts, ou les deux, dans certaines circonstances. Voir la rubrique 17 de la note d'information, « Mention des droits ».

L'initiateur a le droit, à sa seule appréciation, de trancher de façon définitive et exécutoire toutes les questions concernant la validité (y compris la réception en temps opportun) et la forme des avis de révocation. Ni l'initiateur, ni le dépositaire, ni aucune autre personne n'est tenu de donner un avis d'une irrégularité ou d'un vice constaté dans un avis de révocation, et aucun de ceux-ci n'engagera sa responsabilité pour avoir omis de donner un tel avis.

7. RÈGLEMENT DU PRIX DES PARTS CONSIGNÉES

Si toutes les conditions de l'offre énoncées à la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre » ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation de la part de l'initiateur au plus tard au moment de l'expiration, l'initiateur aura l'obligation de prendre livraison et de régler le prix des parts consignées en réponse à l'offre et dont la consignation n'a pas été révoquée, au plus tard dix (10) jours après le moment de l'expiration. L'initiateur devra régler le prix des parts qu'il a prises en livraison dès que possible, ce délai ne pouvant en aucun cas dépasser trois (3) jours ouvrables après la prise de livraison des parts. Conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, l'initiateur prendra livraison des parts consignées en réponse à l'offre, après la date à laquelle l'initiateur a initialement pris livraison de parts consignées en réponse à l'offre et en règlera le prix au plus tard dix (10) jours après la consignation de ces parts.

Aux fins de l'offre, l'initiateur sera réputé avoir pris livraison et accepté aux fins de paiement les parts dûment consignées et qui n'ont pas fait l'objet d'une révocation aux termes de l'offre, lorsque, compte tenu des réserves d'usage, l'initiateur aura donné un avis écrit ou toute autre communication confirmée par écrit de ce fait au dépositaire à son bureau de Calgary, en Alberta. Sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, l'initiateur se réserve expressément le droit, à sa seule appréciation, de retarder la prise de livraison ou le règlement du prix des parts ou de retirer ou résilier l'offre et de ne pas prendre livraison des parts ou d'en régler le prix après le moment de l'expiration initial, si l'une des conditions énoncées à la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre », n'est pas remplie ou s'il n'y a pas renoncé, au moyen d'un avis écrit à cet effet ou d'une communication confirmée par écrit au dépositaire à son bureau principal de Calgary, en Alberta.

L'initiateur se réserve aussi expressément le droit, à sa seule appréciation, de retarder la prise de livraison ou le règlement du prix des parts afin de se conformer, en tout ou en partie, aux lois applicables ou aux approbations gouvernementales en vertu de la réglementation. Cependant, l'initiateur ne prendra livraison de parts consignées en réponse à l'offre et n'en règlera le prix que s'il prend livraison de toutes les parts alors valablement consignées en réponse à l'offre dont la consignation n'a pas été révoquée et en règle simultanément le prix.

L'initiateur règlera les parts qui ont fait l'objet d'une prise de livraison en réponse à l'offre en versant au dépositaire des fonds suffisants (par virement bancaire ou d'une autre manière jugée satisfaisante par le dépositaire) à répartir entre les porteurs de parts qui ont consigné leurs parts en réponse à l'offre et qui n'en ont pas révoqué la consignation. En aucun cas, des intérêts ne courront ni ne seront payés par l'initiateur ou le dépositaire aux personnes qui consistent des parts en réponse à l'offre, sur le prix d'offre payable à l'égard des parts, quel que soit le retard à faire ce paiement.

Le dépositaire agit à titre de mandataire des personnes qui ont consigné des parts en réponse à l'offre aux fins de la réception du paiement de l'initiateur et de la transmission de ce paiement à ces personnes, et la réception du paiement par le dépositaire est réputée constituer la réception du paiement par les porteurs de parts qui ont effectué la consignation de parts en réponse à l'offre et qui ne l'ont pas révoquée.

Le dépositaire effectuera le règlement du prix en émettant ou en faisant en sorte que soit émis un chèque payable en monnaie canadienne à toute personne qui a consigné des parts et qui y a droit. Sauf indication contraire dans la lettre d'envoi, le chèque sera établi au nom du porteur inscrit des parts consignées. Sauf si la personne qui a consigné des parts donne au dépositaire la directive de conserver le chèque aux fins de cueillette et ce, en cochant la case appropriée à cet égard dans la lettre d'envoi, les chèques seront envoyés par courrier assuré de première classe à l'adresse de la personne indiquée dans la lettre d'envoi. Si aucune adresse n'y est indiquée, les chèques seront envoyés à l'adresse du porteur de parts figurant dans les registres des porteurs de titres tenus par le commandité de Paddington. Les chèques qui sont expédiés par la poste conformément au présent paragraphe seront réputés avoir été remis au moment de leur mise à la poste. Conformément aux lois applicables, l'initiateur peut, dans certaines circonstances, être tenu de faire des retenues sur le montant devant être versé à un porteur de parts.

8. RETOUR DE PARTS

Sauf lorsque le commandité de Paddington néglige de respecter les modalités et obligations d'un commandité ou d'un agent chargé de la tenue des registres et agent de transfert selon la convention de société en commandite Paddington à l'occasion de la consignation d'un transfert et/ou d'une immatriculation de parts dûment consignées en réponse à l'offre, si l'initiateur néglige de prendre livraison et de régler toute part consignée selon les modalités et conditions de l'offre quel qu'en soit le motif, le dépositaire retournera les certificats matérialisant les parts qui n'auront pas été achetées, ainsi que tout autre document pertinent, au porteur de parts qui a effectué la consignation, aussitôt que possible après le moment de l'expiration ou le retrait ou la résiliation anticipée de l'offre.

9. CHANGEMENTS DANS LA STRUCTURE DU CAPITAL, DISTRIBUTIONS ET CHARGES

Si, à compter de la date d'entrée en vigueur de l'offre, Paddington subdivise, regroupe ou modifie autrement les parts ou la structure de son capital, ou divulgue qu'elle a pris ou qu'elle a l'intention de prendre de telles mesures, alors l'initiateur peut, à sa seule appréciation, et sans porter atteinte à ses droits aux termes de la rubrique 5 de l'offre, « Conditions de l'offre », apporter les rajustements qu'il juge appropriés aux prix d'offre et aux autres modalités de l'offre (notamment le type de titres qu'il propose d'acheter et le montant devant être versé pour ceux-ci) pour tenir compte de cette subdivision, de ce regroupement ou de cet autre changement.

Les parts acquises en réponse à l'offre doivent être transférées par leur porteur et acquises par l'initiateur, libres et quittes de l'ensemble des privilèges, des priorités, des hypothèques mobilières ou légales, des droits de rétention, des restrictions, des charges, des créances, des réclamations et des droits en *equity*, et avec tous les droits et avantages qui en découlent, y compris le droit aux distributions qui peuvent être déclarées, payées, distribuées, émises, faites ou transférées à l'égard des parts à compter du 14 avril 2009. Si, au 14 avril 2009 ou par la suite, Paddington déclare ou verse des distributions ou émet des droits à l'égard des parts acceptées aux fins de paiement, qui doivent être payés ou distribués aux porteurs de parts inscrits à une date qui est antérieure à la date de transfert des parts au nom de l'initiateur ou de ses prête-noms ou cessionnaires dans le registre des porteurs de titres tenu par ou pour Paddington, alors le porteur de parts qui a effectué une consignation devra conserver pour le compte de l'initiateur le montant intégral de toute telle distribution ou ce droit qu'il reçoit et devra en faire promptement la remise et le transfert au dépositaire pour le compte de l'initiateur, accompagné de la documentation de transfert appropriée. En attendant une telle remise, l'initiateur bénéficiera de tous les droits et privilèges conférés au propriétaire de ces distributions ou droits et il pourra retenir les chèques que l'initiateur doit émettre dans le cadre de l'offre ou réduire le montant au comptant ou de la valeur de ceux-ci, selon ce qu'il décidera à sa seule appréciation. Voir la rubrique 3 de l'offre, « Mode et délai d'acceptation — Distributions ».

10. INTERRUPTION DU SERVICE POSTAL

Malgré les autres dispositions de l'offre et de la lettre d'envoi, les chèques, avis et autres documents pertinents de l'initiateur ou du dépositaire à l'intention des porteurs de parts ne seront pas expédiés par la poste si l'initiateur établit, à sa seule appréciation, que leur livraison postale pourrait être retardée et ce, jusqu'au moment où l'initiateur établit que la livraison postale ne sera plus retardée. Les personnes ayant droit aux chèques qui ne sont pas envoyés par la poste pour les motifs qui précèdent peuvent en prendre livraison au bureau du dépositaire où les certificats de parts à l'égard desquels les chèques sont émis ont été consignés. Nonobstant la rubrique 7 de la présente offre, les chèques ou documents qui n'auront pas été postés pour les motifs qui précèdent seront réputés avoir été définitivement livrés le

premier jour auquel ils seront disponibles pour livraison aux porteurs de parts qui ont effectué une consignation au bureau approprié du dépositaire. L'initiateur donnera avis de toute telle décision concernant les retards ou interruptions du service postal conformément aux dispositions de la rubrique 11 de l'offre, « Avis et remise ».

11. AVIS ET REMISE

Sans limiter les autres moyens légaux de remise des avis, tout avis que l'initiateur ou le dépositaire peut donner ou faire donner dans le cadre de l'offre sera réputé avoir été dûment donné s'il est envoyé par courrier de première classe payé d'avance, aux porteurs de parts inscrits à leur adresse indiquée dans les registres de titres tenus par Paddington et les propriétaires réels de parts à qui l'offre a été postée et cet avis sera réputé avoir été reçu le premier jour ouvrable suivant la date de sa mise à la poste.

Sauf si les lois sur les valeurs mobilières l'exigent ou le permettent autrement, si le service postal est interrompu ou retardé postérieurement à la mise à la poste, l'initiateur a l'intention de prendre les mesures raisonnables pour diffuser un avis par quelque autre moyen, notamment, sa publication. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières l'exigent ou le permettent autrement, si les bureaux de poste au Canada ou aux États-Unis ne sont pas ouverts pour le dépôt du courrier, tout avis que l'initiateur ou le dépositaire peut donner ou faire donner aux porteurs de parts dans le cadre de l'offre sera réputé avoir été dûment donné et reçu par les porteurs de parts (a) s'il est remis à la Bourse TSX aux fins de diffusion par ces services, (b) s'il est publié une fois dans l'édition nationale du quotidien *The Globe and Mail* ou de *National Post*, ainsi que dans le *New York Times* ou *The Wall Street Journal* et dans *La Presse* au Québec, ou (c) s'il est communiqué à *Canada News Wire Service* et à *Dow Jones News Service* aux fins de diffusion par leurs services.

Lorsqu'il est prévu dans l'offre que des documents doivent être remis au dépositaire, ces documents ne seront considérés remis que lorsqu'ils auront été effectivement reçus à l'adresse du bureau du dépositaire indiquée dans la lettre d'envoi.

12. ACHAT ET VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ

Ni l'initiateur ni les membres de son groupe n'offriront d'acheter ni n'achèteront des parts au cours de la période d'offre sauf celles qui sont consignées en réponse à l'offre.

L'initiateur n'entend pas présentement vendre des parts prises en livraison en réponse à l'offre. L'initiateur se réserve le droit de conclure un arrangement, un engagement ou une entente au plus tard au moment de l'expiration visant la vente de toute telle part après le moment de l'expiration en autant que tout tel arrangement, engagement ou entente respecte la dispense et(ou) les ordonnances d'interdiction.

13. SOLLICITATION

Les administrateurs, les membres de la direction, le personnel et les consultants de l'initiateur ou du commandité de la SC Amalgamated peuvent solliciter la consignation de parts. L'initiateur versera à chaque courtier inscrit ou conseiller dûment inscrit une rémunération de 0,04 \$ pour chaque part consignée, sous réserve de la consignation par un courtier d'un nombre minimum de dix mille (10 000) parts et d'une rémunération maximum de mille dollars (1 000 \$) par épargnant.

14. AUTRES MODALITÉS

Aucun courtier, conseiller en placement ou autre personne (y compris le dépositaire) n'a été autorisé à donner des renseignements ou à faire des déclarations pour le compte de l'initiateur ou des membres de son groupe, sauf comme ce qui est indiqué dans la présente offre et dans la note d'information qui l'accompagne, et, si de tels renseignements sont donnés ou si des déclarations sont faites, on ne doit pas les considérer comme ayant été autorisés par l'initiateur, ni s'y fier.

L'offre et tous les contrats découlant de l'acceptation de l'offre sont régis par les lois de la province d'Alberta et toutes les lois du Canada qui s'y appliquent, et sont interprétés conformément à ces lois. Chaque partie à une convention qui découle de l'acceptation de l'offre reconnaît de manière inconditionnelle et irrévocable la compétence non exclusive des tribunaux de la province d'Alberta.

Dans tout territoire où l'offre doit être faite par un courtier inscrit ou agréé, l'offre sera faite au nom de l'initiateur par des courtiers ou représentants inscrits ou agréés selon les lois de ce territoire.

L'initiateur a le droit, à sa seule appréciation, de trancher de façon définitive et exécutoire toutes les questions concernant l'interprétation des documents relatifs à l'offre (notamment, le respect ou le non-respect d'une condition), et la validité, la forme, l'admissibilité (y compris la réception en temps opportun) et l'acceptation de parts et des documents que les accompagnent consignés aux termes de l'offre, ainsi que des avis de révocation de la consignation des parts et l'exécution en bonne et due forme de la lettre d'envoi. L'initiateur se réserve le droit absolu de rejeter toute consignation qui n'est pas, selon son jugement, adéquate ou qu'il pourrait être illégal d'accepter en vertu de la législation d'un territoire. L'initiateur se réserve le droit de renoncer à un vice ou à une irrégularité dans les consignations ou les avis de révocation à l'égard des parts et dans les documents qui les accompagnent ou d'un porteur de parts en particulier, ou de permettre d'accepter l'offre d'une manière autre que celle énoncée dans la présente offre. Ni l'initiateur, ni le dépositaire, ni toute autre personne n'est tenu de donner avis d'un vice ou d'une irrégularité à l'égard d'une consignation ou d'un avis de révocation ni n'engagera sa responsabilité pour avoir omis de le faire.

Sous réserve des modalités des ordonnances d'interdiction, l'initiateur se réserve le droit de transférer à un ou plusieurs membres de son groupe le droit d'acheter la totalité ou toute portion des parts consignées en réponse à l'offre, mais tout tel transfert ne libèrera pas l'initiateur de ses obligations aux termes de l'offre ni ne préjudiciera de quelque façon que ce soit le droit des personnes ayant effectué une consignation de parts de recevoir le paiement du prix des parts valablement consignées et acceptées aux fins de paiement aux termes de l'offre.

Faite le 14 avril 2009

QUICK DRAW MORTGAGES LTD.

par : (signé) *Elias Foscolos*
Président

La note d'information et la lettre d'envoi ci-jointes sont intégrées et font partie intégrante de l'offre et contiennent d'importants renseignements que les épargnants devraient lire attentivement avant d'en arriver à une décision à l'égard de l'offre.

NOTE D'INFORMATION

Les renseignements ci-après sont donnés dans le cadre de l'offre faite par l'initiateur le 14 avril 2009 visant l'acquisition de la totalité des parts. Les modalités, conditions et dispositions des documents relatifs à l'offre sont intégrées dans la présente note d'information et en font partie, et elles constituent collectivement la note d'information relative à l'offre publique d'achat de l'initiateur. Certains termes et expressions utilisés dans la présente note d'information sont définis dans le glossaire. Les porteurs de parts sont priés de consulter les documents relatifs à l'offre pour obtenir de plus amples renseignements sur les modalités et conditions de l'offre.

Les renseignements concernant Paddington qui sont présentés dans les documents relatifs à l'offre proviennent de documents accessibles au public, de documents déposés auprès des autorités en valeurs mobilières et d'autres sources ou reposent sur de tels documents et sources. Même si l'initiateur n'a aucune raison de douter de l'exactitude de ces documents, dossiers ou autres données, l'initiateur n'assume aucune responsabilité pour l'exactitude ou l'exhaustivité des renseignements provenant de tels documents, dossiers ou données ou fondés sur ceux-ci, ni au cas où Paddington aurait omis de dévoiler publiquement des événements ou des faits qui se seraient produits ou qui peuvent influencer sur le sens ou l'exactitude de ces renseignements, et qui sont inconnus de l'initiateur.

1. L'INITIATEUR ET LA SC AMALGAMATED

L'initiateur

L'initiateur a été constitué selon la loi d'Alberta intitulée *Business Corporations Act* (Alberta), le 11 avril 2007, et est une filiale directe en propriété exclusive de la SC Amalgamated. Les principales activités de l'initiateur consistent à fournir des financements de relais à court terme ou à investir et à acquérir des participations dans des entreprises immobilières canadiennes. Le siège social, principale place d'affaires et bureau enregistré de l'initiateur est le Unit 1, 606 Meredith Road N.E., Calgary (Alberta) T2E 5A8.

L'initiateur détient principalement des placements dans des hypothèques dans les provinces d'Alberta et de la Colombie-Britannique, au Canada.

La SC Amalgamated

La SC Amalgamated est une société en commandite organisée selon les lois de la Colombie-Britannique, au moyen du dépôt d'un certificat de société en date du 24 novembre 1994 selon les dispositions de la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Partnership Act*. Les activités commerciales et affaires internes de la SC Amalgamated, régies par la convention de société en commandite SC Amalgamated, consistent (i) à investir, directement ou indirectement, dans des titres, des éléments d'actif ou des entreprises et à les acquérir et (ii) à détenir, gérer, réorganiser et aliéner ces titres, éléments d'actif ou entreprise dans le but d'en réaliser un bénéfice. La SC Amalgamated peut également exercer d'autres activités nécessaires ou reliées que le commandité de la SC Amalgamated juge utiles ou souhaitables afin de donner suite aux activités commerciales décrites ci-dessus.

La SC Amalgamated s'occupe principalement de tirer profit des inefficacités de marché se rapportant aux titres de sociétés en commandite immobilières, à des autres titres négociables et aux services financiers aux fins d'offrir aux commanditaires de celle-ci des flux de rentrées diversifiés. L'exploitation et les produits de la SC Amalgamated proviennent principalement de trois sources :

Société en commandite de placement immobilier (« SECPI ») :

- i) l'acquisition et la vente de parts de société en commandite de SECPI qui furent initialement émises pour financer le développement d'actifs immobiliers; et
- ii) l'acquisition de parts de SECPI s'effectue au moyen de petites offres d'achat fermées ou d'offres publiques d'achat de la part de la SC Amalgamated ou de membres de son groupe; et

Services financiers

- i) l'acquisition de titres de créance à moyen terme et d'autres contrats financiers; et

- ii) l'acquisition de titres de créance et d'autres contrats financiers s'effectue par la SC Amalgamated ou les membres de son groupe par le biais de placements privés avec les émetteurs (les débiteurs).

Titres négociables

- i) l'acquisition de débentures, de parts de fiducie et d'actions ordinaires que l'on peut acheter à décote par rapport à la juste valeur marchande établie par la direction; et
- ii) ces acquisitions sont généralement effectuées sur les marchés publics, telles les bourses, mais également au moyen de petites offres d'achat effectuées par l'entremise de la SC Amalgamated.

À la date des présentes, la SC Amalgamated et les membres de son groupe détiennent à titre de propriétaires réels, directement ou indirectement, 243 024 parts, soit environ 30,4 % des 800 000 parts en circulation de Paddington.

Le commandité de la SC Amalgamated a été constitué sous la dénomination 479660 B.C. Ltd. sous l'autorité de la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Company Act*, le 6 septembre 1994, a changé sa dénomination à celle de Amalgamated General Partner Ltd. au moyen du dépôt de statuts de modification en date du 17 novembre 2005, et a déposé une demande de transition sous l'autorité de la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Business Corporations Act*, le 17 novembre 2005. Le commandité de la SC Amalgamated s'est prorogé par la suite aux termes de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act*, le 17 avril 2008. Les activités du commandité de la SC Amalgamated sont limitées à la gestion de l'entreprise de la SC Amalgamated. Le commandité de la SC Amalgamated n'a pas d'actif ni de ressources financières importantes.

Le siège social et principale place d'affaires de la SC Amalgamated et du commandité de la SC Amalgamated est situé au Unit 1, 606 Meredith Road N.E., Calgary (Alberta) T2E 5A8. Le bureau inscrit du commandité de la SC Amalgamated est situé au 700-2nd Street S.W., bureau 1400, Calgary (Alberta) T2P 4V5 alors que le bureau inscrit de la SC Amalgamated est situé au 550 Burrard Street, bureau 2300, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 2B5.

2. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PADDINGTON PROPERTIES

Généralités

Paddington est une société en commandite constituée selon les lois du Manitoba intitulée *Partnership Act* et son entreprise et ses affaires internes sont régies par la convention de société en commandite de Paddington, qui établit également les droits et obligations des commanditaires et du commandité de Paddington.

Le commandité de Paddington a été formé pour détenir à titre de propriétaire et exploiter les propriétés de Paddington, un complexe résidentiel de 72 logements, composé de deux immeubles à logements multiples, situés sur un terrain de 2,23 acres longeant Regis Drive, dans l'ensemble résidentiel de River Park South du quartier de Saint-Vital Sud de la ville de Winnipeg, au Manitoba. En marge de la détention et de l'exploitation des propriétés de Paddington, la convention de société en commandite Paddington prévoit que les objectifs de Paddington sont de permettre aux porteurs de parts de Paddington l'occasion de réaliser une plus-value du capital, un revenu en espèces tiré des activités courantes et l'occasion de bénéficier d'un report d'impôt sur le revenu.

Le commandité de Paddington a été constitué de la loi du Manitoba intitulée *Business Corporations Act* (ou une loi antérieure) le 25 septembre 1979. Le commandité de Paddington est le propriétaire enregistré des propriétés de Paddington et agit à titre de commandité de Paddington selon la convention de société en commandite Paddington. Le commandité de Paddington est une filiale en propriété exclusive de Qualico Developments (Winnipeg) Ltd. (« *Qualico* »), une société résultant d'une fusion effectuée sous l'autorité de la loi du Manitoba intitulée *Corporations Act*, le 1^{er} janvier 2008. Le siège social, principale place d'affaires et bureau inscrit de Paddington, du commandité de Paddington et de Qualico est 30 Spears Road, Winnipeg (Manitoba) R2J 1L9.

Structure du capital de Paddington

La participation des porteurs de parts de Paddington se répartit en 800 000 parts de Paddington. Aux termes de la convention de société en commandite Paddington, le commandité de Paddington est autorisé à émettre d'autres parts aux fins de recueillir des capitaux supplémentaires pour protéger, détenir ou maintenir la participation de Paddington dans les propriétés de Paddington comme un propriétaire prudent pourrait le faire. Ces émissions supplémentaires requièrent l'approbation préalable des porteurs de parts par voie d'une résolution extraordinaire, telle résolution exigeant l'approbation d'un nombre minimum de 75 % des voix exprimées. Aux termes de toute telle émission, les

porteurs de parts de Paddington existants auraient droit de souscrire les parts au *pro rata* du nombre de parts qu'ils détiennent et de souscrire selon la même proportion toute part non souscrite par les autres porteurs de parts.

Sauf dans la mesure expressément prévue dans la convention de société en commandite Paddington, toutes les parts émises et en circulation prennent rang également en ce qui a trait à toutes questions, notamment le droit de recevoir des distributions de Paddington et aucune part ne possède en aucune circonstance quelque privilège ou droit par rapport à toutes autres parts. Chaque porteur de parts a droit d'exprimer une voix pour chaque part qu'il détient quant à toutes questions soumises aux porteurs de parts.

800 000 parts de Paddington sont émises et en circulation à la date de la présente note d'information. À la connaissance de l'initiateur, il n'y a aucun autre titre de Paddington émis et en circulation qui serait convertible ou échangeable contre des parts.

Ordonnances d'interdiction

Les titres de Paddington sont assujettis à des ordonnances d'interdiction pour omission de déposer et(ou) de déposer des états financiers selon les lois en valeurs mobilières applicables des provinces du Manitoba et du Québec. Les ordonnances d'interdiction empêchent les porteurs de titres de Paddington qui résident dans les provinces du Manitoba et du Québec de négocier ces titres ou d'effectuer quelque opération en vue de négocier un titre de Paddington.

L'initiateur a obtenu une dispense qui prévoit une révocation partielle des ordonnances d'interdiction de la part des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces du Manitoba et du Québec aux fins de, notamment, formuler l'offre et de permettre aux porteurs de parts de Paddington de consigner leurs parts en réponse à l'offre. À la conclusion de l'offre, selon les modalités et conditions prévues dans les documents relatifs à l'offre, les titres de Paddington continueront d'être assujettis aux ordonnances d'interdiction tant que le commandité de Paddington n'aura pas respecté les exigences d'information et de divulgation des lois sur les valeurs mobilières de chacune des provinces du Manitoba et du Québec et qu'il n'aura pas demandé et reçu des ordonnances révoquant les ordonnances d'interdiction de chacune des autorités de réglementation de ces provinces.

Distributions

La politique de Paddington est de distribuer semestriellement ses flux monétaires d'exploitation nets en espèces. Sous réserve des exigences de maintien d'un fonds de roulement adéquat, ces distributions sont effectuées aussitôt que sont complétés les états financiers intermédiaires et les états financiers annuels de fin d'exercice. Les distributions peuvent être majorées pour certains exercices au moyen des fonds de réserve préalablement mis de côté pour compenser le coût de certaines dépenses en immobilisations effectuées pendant l'exercice. Le commandité de Paddington est responsable de la distribution des flux de trésorerie nets attribuables à la fin de chaque période jusqu'à concurrence de 99 % aux commanditaires de Paddington et de 1 % au commandité de Paddington à titre de rémunération. Toute perte nette au cours d'un exercice sera attribuée à 100 % au commanditaire de Paddington, sous réserve des dispositions de la convention de société en commandite Paddington. Le tableau qui suit résume les distributions semi-annuelles au comptant nettes disponibles pour distribution effectuées par Paddington au cours des cinq derniers exercices, en se fondant sur les rapports de gestion de Paddington pour les périodes concernées, publiés sur SEDAR.

Période	2008 (\$/part)	2007 (\$/part)	2006 (\$/part)	2005 (\$/part)	2004 (\$/part)
Juin	0,0937	0,0910	0	0	(1)
Décembre	0,0706	0,0917	0,1920	0,1886	0,1627
Total de l'année	0,1664	0,1827	0,1920	0,1886	0,1627

Notes :

- 1) Aucun renseignement accessible au public n'apparaît sur SEDAR quant aux montants au comptant nets disponibles pour distribution par part effectuées par Paddington au cours de cette période de 6 mois terminée le 30 juin 2004. Aucun document n'a été déposé par Paddington sur SEDAR avant mars 2007.
- 2) Les chiffres étant arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments.

Fourchette des cours et volume des opérations sur les parts

Les parts de Paddington ne sont inscrites ni admises à la cote de quelque bourse.

Émissions antérieures de parts

À la connaissance de l'initiateur, Paddington a émis l'ensemble des 800 000 parts de Paddington à un prix de 1,00 \$ la part, moyennant un produit brut de 800 000 \$, aux termes d'un prospectus de Paddington en date du 30 mai 1984. À la connaissance de l'initiateur, il n'y a eu aucune autre émission de parts effectuée par Paddington.

Obligations d'information et de divulgation

Paddington est assujettie aux obligations d'information et de divulgation des lois sur les valeurs mobilières. Aussi est-elle tenue de déposer, aux bureaux de ces autorités en valeurs mobilières ou par l'intermédiaire de celles-ci, des rapports et d'autres renseignements auprès des autorités en valeurs mobilières à l'égard de ses activités commerciales, de ses états financiers et d'autres questions qui peuvent faire l'objet de contrôles. À certaines dates précises, des renseignements concernant les administrateurs et certains membres de la direction de Paddington, leur rémunération, les options qui leur sont accordées, les principaux porteurs de parts et tout intérêt important que ces personnes peuvent avoir dans des opérations importantes conclues avec Paddington ou d'autres questions doivent être divulgués dans des circulaires de sollicitation de procurations envoyées aux porteurs de parts et déposés auprès des autorités en valeurs mobilières.

Selon les dispositions des lois en valeurs mobilières, le commandité de Paddington doit expédier dans le cadre de l'offre une circulaire du conseil d'administration à tous les porteurs de parts, laquelle, jumelée à d'autres renseignements, doit divulguer tout changement important dans les activités de Paddington postérieures à la date des états financiers les plus récents publiés par Paddington.

3. CONTEXTE DE L'OFFRE, MOTIFS ET AVANTAGES À L'APPUI DE CELLE-CI

Contexte de l'offre

Conformément aux objectifs d'affaires prévus dans la convention de société en commandite SC Amalgamated, la SC Amalgamated acquiert, détient et, lorsqu'approprié, effectue des opérations sur des parts de SECPI ouvertes ou non négociées et des instruments et contrats financiers. Depuis août 2005, la SC Amalgamated s'occupe d'acquérir des parts de Paddington et, depuis 2007, analyse les résultats financiers et l'évolution de Paddington, principalement par le biais des états financiers déposés accessibles au public et des renseignements et dossiers accessibles aux porteurs de parts en vertu de la convention de société en commandite Paddington. Au cours de cette revue, la SC Amalgamated a déterminé qu'elle avait des motifs stratégiques d'acquérir le reste des parts.

En tant qu'émetteur assujetti dans les provinces du Manitoba et du Québec, Paddington est assujettie aux exigences d'information et de divulgation des lois sur les valeurs mobilières de ces provinces. En conséquence, Paddington est tenue de déposer des rapports, des états financiers et d'autres renseignements auprès des autorités en valeurs mobilières en ce qui a trait à ses activités commerciales, sa situation financière et d'autres questions. En 2007, lorsque la SC Amalgamated évaluait une offre potentielle visant l'acquisition des parts de Paddington, elle a appris que les titres de Paddington faisaient l'objet d'ordonnances d'interdiction en raison de l'omission de déposer certains états financiers de Paddington selon les lois sur les valeurs mobilières. Les ordonnances d'interdiction rendent effectivement les parts illiquides au préjudice de tous les porteurs de parts.

Au cours de la fin de 2008 et du début de 2009, la SC Amalgamated a poursuivi sa revue de bonne diligence que les questions financières et légales de Paddington en se fondant sur les documents, renseignements et données accessibles au public. En février 2009, la direction du commandité de la SC Amalgamated a écrit au commandité de Paddington afin d'obtenir des précisions sur sa stratégie à long terme quant à Paddington, notamment les mesures, le cas échéant, que le commandité de Paddington avaient prises pour remédier au caractère illiquide des parts en conséquence des ordonnances d'interdiction. À la date des présentes, le commandité de Paddington n'a pas répondu au commandité de la SC Amalgamated.

En conséquence de l'absence de réponse du commandité de Paddington, la direction du commandité de la SC Amalgamated s'est réunie à la fin de février 2009 afin d'évaluer la possibilité de formuler une offre visant la totalité des parts de Paddington sous réserve de l'obtention d'une dispense des autorités sur les valeurs mobilières. À la suite de cette réunion, la direction du commandité de la SC Amalgamated a déterminé qu'il était souhaitable d'explorer la possibilité d'une telle opération, y compris la possibilité de demander une dispense afin que toute telle offre puisse être formulée, en supposant l'autorisation et l'approbation du conseil d'administration du commandité de la SC Amalgamated.

Le 19 mars 2009, la direction du commandité de la SC Amalgamated a décidé des modalités de l'offre et les a présentées au conseil d'administration du commandité de la SC Amalgamated, qui s'est réuni à cette date afin de considérer les modalités et conditions et pour évaluer son coût et les avantages que la SC Amalgamated pourraient en tirer en conséquence de sa stratégie d'augmenter sa participation dans les SECPI. Lors de cette réunion, le conseil d'administration du commandité de la SC Amalgamated a autorisé et approuvé la formulation de l'offre.

Motifs à l'appui de l'offre

L'offre constitue une des méthodes que la SC Amalgamated utilise dans le cadre de ses activités commerciales pour tirer profit des inefficacités de marché quant aux titres de SECPI et d'autres titres négociables et d'effectuer le service financier de prêts aux fins de permettre aux commanditaires de celle-ci d'obtenir des flux de rentrées diversifiés. Si l'offre réussit, la SC Amalgamated acquerra la totalité des parts et les porteurs de parts recevront un montant au comptant en échange de leurs parts. La conclusion de l'offre entraînera notamment l'intégration du portefeuille de placement de la SC Amalgamated avec celui de Paddington et s'inscrira dans le cadre de la stratégie à long terme d'accroître les participations de la SC Amalgamated dans des complexes immobiliers résidentiels au Canada par le biais de placements dans les SECPI.

Avantages de l'offre

Le texte qui suit se fonde sur la conjoncture actuelle des affaires et du marché et représente la meilleure estimation de l'initiateur des conséquences d'une telle intégration. Rien ne garantit que les avantages énoncés ci-après seront ultimement réalisés.

Liquidités – Les parts ne sont pas admises ni inscrites à la cote d'une bourse. En conséquence, les porteurs de parts bénéficient d'occasions limitées de vendre leurs parts contre espèces. Les titres de Paddington font présentement l'objet d'ordonnances d'interdiction émises par les autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces du Manitoba et du Québec ont été émises. En conséquence, les porteurs de parts résidents de ces provinces sont incapables de vendre leurs parts de Paddington tant en échange d'autres titres que moyennant une contrepartie en espèces. Puisque le siège social du commandité de Paddington, et l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de Paddington, est situé dans la province du Manitoba, les autorités en valeurs mobilières applicables peuvent conclure que toute mesure prise par le commandité de Paddington pour inscrire la vente, la disposition, le transfert ou toute autre opération de négociation se rapportant aux parts serait en violation des modalités et des ordonnances d'interdiction, malgré que toute pareille vente, disposition, transfert ou autre acte de négociation se rapportant aux parts soit survenu hors des territoires assujettis aux ordonnances d'interdiction. Par conséquent, l'offre jumelée à la dispense, permet aux porteurs de parts de tous les territoires de bénéficier d'une occasion temporaire d'échanger leurs parts contre un montant au comptant. Voir la rubrique 2 de la note d'information, « Société en commandite Paddington Properties – Structure du capital de Paddington - Ordonnances d'interdiction ».

Efficiences fiscales – Les porteurs de parts qui détiennent leurs parts en tant que biens en immobilisations et qui consignent leurs parts en réponse à l'offre recevront un rendement après impôt généralement supérieur à celui qu'ils recevraient lors de la vente des propriétés de Paddington contre un montant au comptant équivalent qui serait distribué aux porteurs de parts. **Les porteurs de parts devraient consulter leur propre aviseur professionnel indépendant concernant les incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu résultant d'une disposition de leurs parts aux termes de l'offre.** Voir la rubrique 14 de la note d'information, « Certaines incidences de l'impôt sur le revenu fédéral au Canada ».

Aucune autre offre – À la connaissance de l'initiateur, il n'y a présentement aucune autre offre (i) visant l'acquisition des parts en circulation moyennant un montant au comptant ou (ii) visant l'acquisition des propriétés de Paddington contre espèces.

4. BUT DE L'OFFRE ET PROJETS À L'ÉGARD DE PADDINGTON

But de l'offre

Le but de l'offre est de permettre à l'initiateur d'acquérir la totalité des parts en circulation, sauf les parts que l'initiateur et les membres de son groupe (incluant la SC Amalgamated) détiennent, directement ou indirectement, à titre de propriétaires réels. Si l'initiateur prend livraison et règle les parts valablement consignées en réponse à l'offre, l'initiateur a actuellement l'intention d'acquérir, directement ou indirectement, la totalité des parts restantes qui n'auront pas été consignées en réponse à l'offre, au moyen d'une opération d'acquisition ultérieure. Voir la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre ».

Bien que l'initiateur ait actuellement l'intention de proposer une opération d'acquisition ultérieure selon les modalités générales de l'offre, il est possible qu'une telle opération ne soit pas proposée ou soit retardée, subséquemment abandonnée ou proposée selon des modalités différentes en conséquence de délais subis par l'initiateur pour mettre en œuvre cette opération, de renseignements que l'initiateur peut obtenir par la suite, de modifications dans la conjoncture générale de l'économie, du secteur industriel, de la réglementation ou du marché ou dans l'entreprise de Paddington ou d'autres circonstances présentement imprévues à l'heure actuelle.

Projet à l'égard de Paddington

La SC Amalgamated a eu l'occasion d'analyser les renseignements publics disponibles déposés auprès des autorités en valeurs mobilières et des renseignements que la SC Amalgamated, à titre de porteurs de parts, a le droit d'obtenir selon la convention de société en commandite de Paddington et d'autres sources accessibles au public quant à l'exploitation de Paddington. En conséquence, les projets de la SC Amalgamated à l'égard de l'entreprise de Paddington sont de nature générale et pourraient changer au fur et à mesure que d'autres renseignements seront accessibles.

Si l'offre réussit, la SC Amalgamated a l'intention de compléter un examen détaillé de Paddington et de son actif, de son exploitation, de ses biens, de ses structures, de sa capitalisation, de ses politiques, de sa direction et de son personnel dans le but d'intégrer les activités de l'initiateur avec celle de Paddington lorsque approprié,

Sous réserve de ce qui est écrit ci-dessus, la SC Amalgamated n'a pas d'autres projets ou propositions qui pourraient entraîner une opération extraordinaire, telle une fusion, un regroupement, une restructuration ou une liquidation, un achat, la vente, la location ou le transfert d'une quantité importante d'éléments d'actif visant Paddington ou l'une de ses filiales ou tout autre changement important dans la structure de la dette ou du capital de Paddington.

5. ACQUISITION DES PARTS NON CONSIGNÉES EN RÉPONSE À L'OFFRE

Acquisition forcée

Les lois sur les sociétés fédérales et provinciales au Canada permettent généralement à un initiateur d'acquérir (une « **acquisition forcée** ») les titres qui n'ont pas été consignés aux termes d'une offre publique d'achat visant une société si, dans les 120 jours après la date de l'offre publique d'achat l'offre est acceptée par les porteurs d'au moins 90 % des titres visés par l'offre. La convention de société en commandite Paddington ne contient aucune disposition qui prévoit pour un initiateur le droit d'effectuer une acquisition forcée en certaines circonstances. Par conséquent, aucun tel droit d'acquisition forcée n'est ouvert à l'initiateur dans le cadre de l'offre.

Opération d'acquisition ultérieure

Si l'initiateur prend livraison des parts valablement consignées en réponse à l'offre puisque le droit prévu par la loi de procéder à une acquisition forcée décrit ci-dessus n'est pas ouvert à l'initiateur, il a l'intention d'acquérir le reste des parts dès que possible au moyen d'une opération d'acquisition ultérieure (au sens donné à ce terme ci-après).

L'initiateur prévoit convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts pour étudier les modifications à la convention de société en commandite Paddington ou tout autre opération visant Paddington et l'initiateur et(ou) un ou plusieurs membres du groupe de l'initiateur (une « **opération d'acquisition ultérieure** »), aux fins de permettre à l'initiateur d'acquérir la totalité des parts qu'il n'a pas acquises en réponse à l'offre, moyennant une contrepartie par part non inférieure au prix d'offre. L'échéancier et les particularités d'une telle opération dépendront nécessairement de plusieurs facteurs, dont le nombre de parts acquises dans le cadre de l'offre.

Une opération d'acquisition ultérieure peut prendre la forme de modifications à la convention de société en commandite Paddington. Toute telle modification ne peut être autorisée que par le consentement d'une majorité de 75 % des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée de porteurs de parts dûment convoquée ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts qui détiennent au moins 75 % des parts émises. L'initiateur fera en sorte que les voix se rapportant aux parts qu'il a acquises aux termes de l'offre soient exprimées en faveur de cette opération. L'échéancier et les particularités de toute telle opération d'acquisition ultérieure dépendraient nécessairement de plusieurs facteurs, notamment, le nombre de parts acquises dans le cadre de l'offre. Si l'initiateur et les membres de son groupe détiennent au moins 75 % des parts en circulation, compte tenu de la dilution, l'initiateur est d'avis qu'il détiendra un nombre suffisant de parts pour donner effet à une opération d'acquisition subséquente.

Une opération d'acquisition ultérieure peut constituer un « regroupement d'entreprises » au sens du Règlement 61-101 si, en conséquence de cette opération, il est mis fin à la participation d'un porteur de parts sans le consentement de ce porteur, quelle que soit la nature de la contrepartie offerte en échange des parts. Ces modes d'acquisition du reste des parts en circulation pourraient également constituer des « opérations avec une personne apparentée » au sens du Règlement 61-101, quoique le Règlement 61-101 prévoit également une dispense des exigences relatives aux opérations avec une personne apparentée si l'opération est aussi un regroupement d'entreprises. L'initiateur s'attend à ce que toute opération d'acquisition ultérieure qu'elle pourrait réaliser à l'égard des parts soit considérée comme un « regroupement d'entreprises » en vertu du Règlement 61-101.

Le Règlement 61-101 prévoit que, à moins d'en être dispensé, un émetteur qui projette de réaliser un regroupement d'entreprises est tenu d'établir une évaluation officielle des titres touchés (les parts, en l'occurrence) et, sous réserve de certaines exceptions, toute contrepartie autre qu'en espèces proposée aux porteurs de titres touchés ou reçues par ces derniers, de fournir aux porteurs des parts le texte intégral ou un résumé de cette évaluation.

À cet égard, l'initiateur a l'intention de se prévaloir des dispenses disponibles ou d'obtenir des renoncations conformément au Règlement 61-101 qui dispensent l'initiateur et Paddington ou les membres de leurs groupes, selon le cas, de l'exigence de préparer une évaluation dans le cadre d'une opération d'acquisition ultérieure. Une dispense est disponible en vertu du Règlement 61-101 pour certains regroupements d'entreprises de deuxième étape réalisés dans les 120 jours suivant l'expiration d'une offre publique d'achat officielle si l'initiateur indique dans la note d'information qu'il a l'intention d'acquiescer le reste des titres en vertu d'un droit d'action prévu par la loi ou dans le cadre d'un regroupement d'entreprises au plus tard 120 jours après l'expiration de l'offre publique d'achat, à la condition que la contrepartie offerte par titre soit de même valeur au moins égale et de même nature que la contrepartie devant être versée aux porteurs de titres déposants dans le cadre de l'offre publique d'achat et à la condition que la note d'information décrive les incidences fiscales prévues de l'offre et du regroupement d'entreprises si, au moment où l'offre a été faite, les incidences fiscales découlant du regroupement d'entreprises pouvaient raisonnablement être prévues par l'initiateur et si l'on prévoyait raisonnablement qu'elles seraient différentes des incidences fiscales d'une consignation de titres dans le cadre de l'offre, et indique que les incidences fiscales de l'offre et du regroupement d'entreprises peuvent différer si, au moment où l'offre a été faite, l'initiateur ne pouvait pas établir de façon raisonnable les incidences fiscales découlant du regroupement d'entreprises.

L'initiateur prévoit actuellement que la valeur de la contrepartie offerte dans le cadre d'une opération d'acquisition ultérieure proposée sera de même valeur au moins et de même nature que la contrepartie offerte dans le cadre de l'offre et que cette opération d'acquisition ultérieure sera réalisée au plus tard 120 jours après le moment de l'expiration. De plus, l'initiateur a présenté les renseignements requis selon le Règlement 61-101 dans l'offre et dans la note d'information et il prévoit, par conséquent, se prévaloir de la dispense de l'obligation de préparer une évaluation relativement à une opération d'acquisition ultérieure.

Le Règlement 61-101 exige également, à moins de se prévaloir d'une dispense et qu'en sus de toute autre approbation requises de la part des porteurs de parts, il est nécessaire pour procéder à un regroupement d'entreprises, que cette opération soit approuvée à la majorité des voix exprimées par chacune des catégories de titres visés à une assemblée des porteurs de cette catégorie qui a été convoquée afin d'examiner l'opération. Relativement à l'offre et à tout regroupement d'entreprises de deuxième étape, l'« approbation des porteurs minoritaires » doit être obtenue, à moins qu'une dispense ne soit disponible ou qu'une dispense discrétionnaire ne soit accordée par les autorités en valeurs mobilières, de tous les porteurs de parts, à l'exception des droits de vote rattachés aux parts détenues en propriété véritable par l'initiateur, par une « partie intéressée » ou par une « partie apparentée » d'« une partie intéressée » (sauf si la « partie apparentée » répond à cette description uniquement en sa capacité d'administrateur ou de membre de la haute direction d'une ou de plusieurs personnes qui ne sont ni des « parties intéressées » ni des « initiés visés » de l'émetteur) ou un allié d'une telle partie intéressée ou une telle partie apparentée d'une partie intéressée au sens où l'entend le Règlement 61-101, ou sur lesquels ces personnes exercent un contrôle ou une emprise.

Toutefois, le Règlement 61-101 prévoit que, sous réserve de certaines conditions et modalités, les droits de vote rattachés aux parts acquises dans le cadre de l'offre seront pris en compte dans le calcul du nombre de votes exprimés en faveur d'un regroupement d'entreprises subséquent pour déterminer si l'approbation des porteurs minoritaires a été obtenue et si, entre autres, le regroupement d'entreprises est effectué par l'initiateur ou les membres de son groupe et est un regroupement à l'égard de parts qui n'ont pas été acquises en réponse à l'offre publique d'achat, le regroupement d'entreprises est réalisé au plus tard 120 jours après l'expiration de l'offre, la contrepartie versée pour chaque titre aux porteurs des titres visés dans le cadre du regroupement d'entreprises doit être de même valeur au moins et de même nature que la contrepartie devant être versée aux porteurs de parts ayant effectué une consignation, et la note d'information doit stipuler notamment ce qui suit: (i) si l'initiateur acquiert des parts dans le cadre de l'offre, celui-ci avait l'intention d'acquérir le reste des titres aux termes d'un regroupement d'entreprises au plus tard 120 jours suivant l'expiration de l'offre, pour une contrepartie par titre de même valeur au moins et de même nature que la contrepartie que les porteurs de parts sont en droit de recevoir dans le cadre de l'offre, (ii) le regroupement d'entreprises est assujéti à l'approbation des porteurs minoritaires, (iii) le nombre de droits de vote rattachés aux titres qui, à la connaissance de l'initiateur après enquête raisonnable, devraient être exclus du calcul visant à déterminer si l'approbation des porteurs minoritaires a été obtenue à l'égard du regroupement d'entreprises, (iv) l'identité des porteurs des titres qui sont exclus du calcul visant à déterminer si l'approbation des porteurs minoritaires a été obtenue, indiquant leurs détentions individuelles, (v) le nom de chaque catégorie de titres à l'égard de laquelle les porteurs peuvent exercer des droits de vote séparément en tant que catégorie relativement au regroupement d'entreprises, (vi) les incidences fiscales prévues de l'offre et du regroupement d'entreprises si, au moment où l'offre a été faite, les incidences fiscales découlant du regroupement d'entreprises pouvaient être établies de façon prévisible par l'initiateur et que l'on s'attendait à ce qu'elles soient différentes des incidences fiscales d'une consignation dans le cadre de l'offre, et (vii) que les incidences fiscales de l'offre et du regroupement d'entreprises peuvent être différentes si, au moment du lancement de l'offre, l'initiateur ne pouvait pas prévoir raisonnablement les incidences fiscales du regroupement d'entreprises.

Selon ce qui précède, l'initiateur prévoit actuellement que la contrepartie offerte aux termes d'une opération d'acquisition ultérieure proposée sera de valeur égale au moins et de même nature que celle versée aux porteurs de parts qui ont effectué une consignation dans le cadre de l'offre et que le regroupement d'entreprises sera réalisé au plus tard 120 jours après le moment de l'expiration. À la connaissance de l'initiateur, à la date des présentes, après enquête raisonnable, aucun droit de vote rattaché aux parts ne devrait être exclu du calcul du nombre de votes visant à déterminer si l'approbation des porteurs minoritaires a été obtenue à l'égard d'une opération d'acquisition ultérieure. L'initiateur prévoit que seuls des porteurs de parts auraient le droit de voter à l'égard d'une opération d'acquisition ultérieure. L'initiateur prévoit que les droits de vote rattachés aux parts qu'il acquiert dans le cadre de l'offre seront pris en compte dans le calcul du nombre de votes en faveur d'un regroupement d'entreprises de deuxième étape pour déterminer si l'approbation des porteurs minoritaires a été obtenue en faveur de l'opération d'acquisition ultérieure. En outre, en vertu du Règlement 61-101 si, après l'offre, l'initiateur et les membres de son groupe deviennent propriétaires véritables, collectivement, d'au moins 90 % des parts au moment où le regroupement d'entreprises est convenu, l'exigence à l'égard de l'approbation des porteurs minoritaires en vertu du Règlement 61-101 ne s'appliquerait pas à ce regroupement d'entreprises si le recours prévu par la loi à l'égard de l'évaluation est offert, ou si aucun n'est offert, si un droit essentiellement équivalent et qui est opposable est mis à la disposition des porteurs de la catégorie de titres visés et est décrit dans le document d'information ayant trait au regroupement d'entreprises.

Toute opération d'acquisition ultérieure peut également faire en sorte que les porteurs de parts aient le droit de faire valoir leur dissidence et de demander le paiement de la juste valeur de leurs parts. Si la procédure prévue par la loi est respectée, ce droit pourrait entraîner une décision judiciaire de la juste valeur devant être versée aux porteurs de parts dissidents pour leurs parts. La juste valeur des parts ainsi déterminée pourrait être supérieure ou inférieure au montant versé pour chaque part dans le cadre de l'opération d'acquisition ultérieure ou de l'offre.

Les incidences fiscales fédérales canadiennes pour un porteur de parts découlant d'une opération d'acquisition ultérieure devraient être différentes des incidences fiscales qui s'appliquent à l'égard d'un porteur de parts qui a effectué une consignation en réponse à l'offre. Voir la rubrique 14 de la note d'information, « Certaines incidences de l'impôt sur le revenu fédéral au Canada » pour obtenir une description des incidences fiscales prévues de l'offre et d'une opération d'acquisition ultérieure. Les porteurs de parts sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité afin de déterminer leurs droits légaux relativement à une opération d'acquisition ultérieure, le cas échéant.

Autres possibilités

Si l'initiateur décide de ne pas procéder à une opération d'acquisition forcée, il évaluera d'autres moyens pour acquérir le reste des parts, notamment, dans la mesure où les lois applicables l'autorisent, l'achat de parts supplémentaires sur le marché libre ou dans le cadre d'opérations négociées de gré à gré, d'une autre offre publique d'achat ou d'une offre d'échange de titres ou autrement, ou la décision de ne prendre aucune autre mesure pour acquérir d'autres parts. Les achats supplémentaires de parts pourraient se faire à un prix supérieur, équivalent ou inférieur au prix devant être payé pour les parts dans le cadre de l'offre ou pour une contrepartie en espèces et/ou en titres de l'initiateur ou sous forme d'une autre contrepartie. Ou encore, l'initiateur pourrait vendre ou céder une partie ou la totalité des parts acquises dans le cadre de l'offre ou autrement. Ces opérations pourraient se faire selon des modalités et à des prix qui seraient alors déterminés par l'initiateur et qui pourraient différer du prix payé pour les parts acquises dans le cadre de l'offre.

Évolution du droit

Le 1^{er} février 2008, le Règlement 61-101 est entré en vigueur dans les provinces d'Ontario et de Québec. Ce règlement contient des exigences harmonisées visant à améliorer l'information fournie sur certains types d'opérations et leur évaluation indépendante ainsi que le mécanisme d'approbation par les porteurs minoritaires. Voir la rubrique « Opération d'acquisition ultérieure » ci-dessus. Certaines décisions des tribunaux peuvent être considérées comme pertinentes à tout regroupement d'entreprises susceptible d'être proposé ou réalisé après l'expiration de l'offre. Dans quelques cas, les tribunaux canadiens ont accordé des injonctions provisoires interdisant des opérations comportant certains regroupements d'entreprises. La tendance actuelle tant dans la législation que dans la jurisprudence canadienne est de permettre les regroupements d'entreprises, sous réserve d'une preuve d'équité en matière de procédure et de fond dans le traitement des actionnaires minoritaires.

Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs conseillers juridiques pour connaître les droits que leur conférerait la loi dans le cas d'une opération pouvant constituer un regroupement d'entreprises.

6. ENGAGEMENTS VISANT L'ACQUISITION DE TITRES DE PADDINGTON

Sauf en réponse à l'offre et dans la mesure prévue aux présentes, il n'y a aucun engagement visant l'acquisition de titres de Paddington (i) par l'initiateur ou, à la connaissance de l'initiateur, par la SC Amalgamated ou le commandité de la SC Amalgamated, ou l'un des administrateurs ou membres de la haute direction de l'initiateur ou du commandité de la SC Amalgamated, après enquête raisonnable, (ii) par l'un des administrateurs ou membres de la haute direction de l'initiateur ou du commandité de la SC Amalgamated, ou (iii) par l'une des personnes qui leur sont liées respectives, ou (iv) par toute personne ou société par actions qui détient à titre de propriétaire réel (directement ou indirectement) plus de 10 % de toute catégorie de titres de participation de l'initiateur, ou (v) par une personne ou société par actions agissant conjointement et de concert avec l'initiateur. Voir la rubrique 7 de la note d'information, « Arrangements avec les porteurs de titres membres de la direction et les autres porteurs de titres ».

7. ARRANGEMENTS AVEC LES PORTEURS DE TITRES MEMBRES DE LA DIRECTION ET LES AUTRES PORTEURS DE TITRES

Aucun engagement ni aucune convention n'a été conclu ni ne doit être conclu entre l'initiateur, la SC Amalgamated et Paddington ou les administrateurs ou les membres de la haute direction du commandité Paddington, et aucun paiement ou autre avantage n'est envisagé ni accordé à ces administrateurs et membres de la haute direction pour les indemniser pour la perte de leur emploi ou pour que ceux-ci demeurent en poste ou démissionnent. Aucun contrat, arrangement ou accord, tant formel qu'informel, n'est intervenu entre l'initiateur ou la SC Amalgamated et tout porteur de parts quant à l'offre ou entre l'initiateur, la SC Amalgamated et toute personne ou société quant à tout titre de Paddington en rapport avec l'offre.

8. PROPRIÉTÉ DES TITRES DE PADDINGTON ET OPÉRATIONS SUR CEUX-CI

Outre la SC Amalgamated et les membres de son groupe, lesquels détiennent, directement ou indirectement, à titre de propriétaires réels, 243 024 parts, soit environ 30,4 % des 800 000 parts de Paddington en circulation, et sauf dans la mesure prévue à l'offre, ni l'initiateur, ni la SC Amalgamated, ni le commandité de la SC Amalgamated ou tout administrateur ou membre de la haute direction de l'initiateur ou du commandité de la SC Amalgamated, à la connaissance des administrateurs et membres de la haute direction de l'initiateur et du commandité de la SC Amalgamated, après enquête raisonnable, toute personne liée aux administrateurs ou aux membres de la haute direction de l'initiateur, du commandité de la SC Amalgamated ou de toute personne qui détient plus de 10 % de toute catégorie de titres de participation de l'initiateur, de la SC Amalgamated ou du commandité de la SC Amalgamated, ne

détient, directement ou indirectement, à titre de propriétaires des titres de Paddington ni n'a le contrôle ou la direction ou le droit d'acquérir de tels titres.

Ni l'initiateur, ni la SC Amalgamated ou ni le commandité de la SC Amalgamated, ni, à la connaissance des administrateurs et des membres de la haute direction de l'initiateur et du commandité de la SC Amalgamated, après enquête raisonnable, ni aucune personne mentionnée ci-dessus, n'a effectué d'opération sur les titres de Paddington au cours des six mois précédant la date des présentes.

9. PROVENANCE DES FONDS

L'initiateur estime que, s'il acquiert toutes les parts que l'initiateur ou les membres de son groupe (y compris la SC Amalgamated) ne détiennent pas déjà, la somme totale requise pour acheter les parts contre espèces sera d'environ 1 450 000 \$, y compris les frais et dépenses payables par l'initiateur. L'initiateur s'acquittera de ces exigences en matière de financement dans le cadre de l'offre, ou prendra des dispositions en ce sens, en ayant recours aux fonds qui seront mis à sa disposition par la SC Amalgamated qui les prélèvera sur ses ressources de trésorerie existantes.

10. EFFETS DE L'OFFRE

Marché pour les parts

Les parts ne sont pas inscrites ni admises à la cote d'une bourse de valeurs mobilières reconnue au Canada. Toutefois, l'achat de parts aux termes de l'offre réduira le nombre de parts qui, sous réserve des ordonnances d'interdiction, ne seraient pas autrement négociables sur le marché hors cote, le cas échéant, de même que le nombre de porteurs de parts et, selon le nombre de parts consignées et achetées aux termes de l'offre, pourrait toucher de façon défavorable la liquidité et la valeur marchande, le cas échéant, du reste des parts détenues par les porteurs de parts.

Convention de société en commandite Paddington

Selon les résultats de l'offre, l'initiateur pourra prendre les mesures nécessaires pour convoquer une assemblée de porteurs de parts aux fins d'étudier des modifications à la convention de société en commandite de Paddington qui pourraient permettre un droit d'acquisition forcée à un initiateur ou des modifications nécessaires pour la mise en œuvre d'une opération d'acquisition ultérieure (sans la nécessité de modifier la convention de société en commandite Paddington), et afin d'offrir aux commanditaires de Paddington un moyen ou un recours efficace à l'égard d'un commandité qui néglige de respecter les exigences contractuelles de la convention de société en commandite Paddington ou autrement néglige de respecter les lois fédérales ou provinciales du Canada applicables à Paddington. Voir la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre ».

Endettement en cours de Paddington

À la connaissance de l'initiateur, en date du 30 juin 2008, Paddington avait une hypothèque de premier rang d'une durée de cinq ans sur les propriétés de Paddington, dont le solde en capital s'élevait à 2 186 878 \$, au taux d'intérêt de 4,78 % et dont la date d'échéance est le 1^{er} juillet 2010.

11. AUTRES FAITS IMPORTANTS

Ni l'initiateur, ni la SC Amalgamated, ni le commandité de la SC Amalgamated n'ont connaissance d'un fait important concernant les parts ou d'autres faits importants non divulgués dans l'offre qui n'ont pas été divulgués auparavant de façon générale et qui pourraient raisonnablement influencer la décision des porteurs de parts d'accepter ou de rejeter l'offre.

12. ACCEPTATION DE L'OFFRE

L'initiateur ne sait pas si les porteurs de parts accepteront l'offre. Voir la rubrique 6 de la note d'information, « Engagements visant l'acquisition de titres de Paddington ».

13. QUESTIONS D'ORDRE RÉGLEMENTAIRE

Dispense d'évaluation

L'initiateur, de même que les membres de son groupe (y compris la SC Amalgamated) possèdent actuellement 243 024 parts, soit environ 30,4 % des 800 000 parts en circulation. Par conséquent, l'offre constitue une « offre d'initié » au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières, notamment le Règlement 61-101, puisque l'initiateur a ou est réputé avoir la propriété réelle de plus de 10 % des parts. La législation en valeurs mobilières applicable, et le Règlement 61-101, exigent qu'une évaluation formelle des titres visés par l'offre publique d'achat soit préparée par un évaluateur indépendant et déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, sous réserve de certaines dispenses. Conformément aux dispositions de l'article 2.4(1)(a) du Règlement 61-101, l'initiateur est dispensé de l'exigence d'obtenir une évaluation formelle au motif que ni l'initiateur ni le commandité de la SC Amalgamated n'a reçu, au cours des 12 mois précédents, de déclaration du conseil d'administration ou de la direction au sujet du commandité de Paddington ni n'a connaissance de renseignements importants se rapportant à Paddington ou ses titres qui n'auraient pas été divulgués auparavant de façon générale.

À la connaissance de l'initiateur, de la SC Amalgamated, du commandité de la SC Amalgamated et de leurs administrateurs et membres de la haute direction, après enquête raisonnable, aucune évaluation antérieure n'a été effectuée sur Paddington au cours des 24 mois précédant la date de l'offre.

14. CERTAINES INCIDENCES DE L'IMPÔT SUR LE REVENU FÉDÉRAL AU CANADA

Généralités

De l'avis de Gowling Lafleur Henderson S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques de l'initiateur, le présent résumé décrit, de façon juste et adéquate, les principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent en général à un porteur de parts qui dispose de parts en réponse à l'offre ou qui, aux fins de la Loi de l'impôt est un résident du Canada, détient ses parts à titre de biens en immobilisations et traite sans lien de dépendance avec l'initiateur, et n'est pas membre du même groupe que celui-ci. En règle générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts à moins que celui-ci ne les détienne dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou ne les ait acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un risque ou affaire à caractère commercial.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et des règlements pris en application de celle-ci en vigueur à la date des présentes, les propositions fiscales, ainsi que sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques, à la lumière de documents accessibles au public, des pratiques administratives et des politiques de cotisation courantes de l'Agence du revenu du Canada. Le présent résumé n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, à l'exception des propositions fiscales, ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications dans la loi, que ce soit au moyen de mesures ou de décisions judiciaires, gouvernementales ou législatives, pas plus qu'il ne tient compte ou traite d'autres incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent différer de manière importante de celles décrites aux présentes.

De nature générale seulement, le présent résumé n'est pas destiné à constituer un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur de parts particulier ni ne saurait être interprété comme tel. Par conséquent, les porteurs de parts sont priés de consulter leurs propres conseillers professionnels pour connaître les incidences fiscales de la disposition de leurs parts en réponse à l'offre qui s'appliquent à leur situation particulière.

Disposition de parts en réponse à l'offre

Le porteur de parts qui dispose de ses parts dans le cadre de l'offre réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition des parts, déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des parts. En règle générale, le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts à tout moment particulier sera égal au prix de leur souscription, majoré des revenus que Paddington aura attribués au porteur de parts, déduction faite des pertes attribuées par Paddington au porteur de parts et des distributions reçues par le porteur de parts de la part de Paddington.

Si, à la fin de toute période d'imposition de Paddington, les déductions dans le calcul du prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts excèdent le prix de souscription et les ajouts dans le calcul de ce prix de base rajusté, ce montant

négatif sera réputé être un gain en capital pour le porteur de parts provenant de la disposition des parts et le prix de base rajusté des parts du porteur de parts sera égal à zéro au début de la prochaine période d'imposition de Paddington.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts au cours d'une année d'imposition doit être incluse à titre de gain en capital dans le calcul du revenu du porteur de parts au cours de cette année d'imposition. La moitié d'une perte en capital subie au cours d'une année d'imposition sera déductible à titre de perte en capital admissible contre les gains en capital imposables réalisés au cours de cette année d'imposition ou au cours des trois années d'imposition précédant cet exercice ou au cours de toute année d'imposition postérieure, sous réserve de certaines restrictions prévues à la Loi de l'impôt.

Le porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie peut être assujéti à un impôt minimum de remplacement en conséquence de la réalisation d'un gain en capital. Le porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la Loi de l'impôt), pourrait avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de $6\frac{2}{3}\%$ sur une partie de son revenu de placement, lequel comprend les gains en capital imposables.

Disposition de parts dans le cadre d'une opération d'acquisition ultérieure

Tel qu'il est décrit à la rubrique 5 de la présente note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre – Acquisition forcée », l'initiateur ne possède aucun droit de conclure une acquisition forcée dans le cadre de l'offre.

Tel qu'il est autrement décrit à la rubrique 5 de la note d'information, « Acquisition des parts non consignées en réponse à l'offre – Opération d'acquisition ultérieure », l'initiateur a actuellement l'intention d'étudier d'autres moyens d'acquérir, directement ou indirectement, la totalité des parts selon les dispositions des lois applicables, notamment au moyen d'une opération d'acquisition ultérieure. Si l'initiateur décidait d'effectuer une opération d'acquisition ultérieure, les conséquences fiscales pour les porteurs de titres qui ne consistent pas leurs parts aux termes de l'offre varieront selon la nature de l'opération ou des opérations particulières qui seront présentées et peuvent être substantiellement les mêmes ou différer de façon importante que celles décrites ci-dessus. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences de l'impôt sur le revenu que pourraient avoir l'acquisition de leurs parts dans le cadre de telles opérations.

Les incidences de l'impôt sur le revenu fédéral au Canada prévues ci-dessus ne sont données qu'à titre de renseignements généraux. Les porteurs sont priés de consulter leurs propres conseillers fiscaux pour connaître les incidences fiscales de l'offre qui s'appliquent à leur situation particulière.

15. DÉPOSITAIRE

L'initiateur a retenu les services du commandité de la SC Amalgamated pour agir à titre de dépositaire pour recevoir les certificats représentant les parts ainsi que les lettres d'envoi qui s'y rapportent, le cas échéant. Les services du dépositaire ont aussi été retenus pour effectuer les paiements des parts achetées par l'initiateur dans le cadre de l'offre. Le dépositaire recevra la rémunération raisonnable et habituelle de l'initiateur pour ses services dans le cadre de l'offre, obtiendra le remboursement de certains frais divers et sera indemnisé pour certaines dettes et certaines responsabilités et frais engagés à cet égard, y compris, sans restreindre la généralité de ce qui précède, ceux liés à la conformité avec les lois sur les valeurs mobilières applicables.

16. QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Les questions d'ordre juridique au nom de l'initiateur et de la SC Amalgamated seront tranchées pour leur compte par Gowling Lafleur Henderson S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques de l'initiateur et de la SC Amalgamated.

17. MENTION DES DROITS

Les lois sur les valeurs mobilières des provinces et territoires du Canada confèrent aux porteurs de titres de Paddington, en plus des autres droits qu'ils peuvent avoir en vertu de la loi, le droit de demander la nullité, la révision du prix ou des dommages-intérêts lorsqu'une note d'information ou un avis qui doit leur être transmis contient des informations fausses ou trompeuses. Toutefois, ces droits doivent être exercés dans les délais prescrits. On se reportera aux dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables dans leur province ou territoire pour en savoir plus long sur ces droits applicables et on consultera un conseiller juridique.

18. APPROBATION DE L'OFFRE ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Le contenu de l'offre et de la présente note d'information a été approuvé et leur envoi, leur communication ou leur remise aux porteurs de parts ont été autorisés par le conseil d'administration de l'initiateur et de Amalgamated General Partner Ltd., à titre de commandité de Amalgamated Income Limited Partnership.

CONSETEMENT DES CONSEILLERS JURIDIQUES

Au conseil d'administration de l'initiateur

Nous consentons par les présentes à ce que notre avis juridique soit présenté dans la rubrique « Certaines incidences de l'impôt sur le revenu fédéral au Canada » de la note d'information qui accompagne l'offre en date du 14 avril 2009 de l'initiateur à l'intention des porteurs de parts de la Société en commandite Paddington Properties.

Calgary (Alberta)
Le 14 avril 2009

(signé) Gowling Lafleur Henderson S.E.N.C.R.L.

ATTESTATION DE L'INITIATEUR ET DE LA SC AMALGAMATED

Le texte qui précède ne contient aucune déclaration fausse à l'égard d'un fait important ni n'omet de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite.

Le 14 avril 2009

Quick Draw Mortgages Ltd.

par (signé) *Michael Charlton*
Administrateur

Amalgamated Income Limited Partnership
par son commandité, Amalgamated General Partner Ltd.

par (signé) *Chris J. Boatman*
Administrateur

Le dépositaire de l'offre est:

Amalgamated General Partner Ltd.

Par messenger

Unit 1, 606 Meredith Road NE
Calgary (Alberta) T2E 5A8
À l'attention de M. Sean McPherson

Par courrier

C.P. 1290, Succursale « M »
Calgary (Alberta) T2P 2L2
À l'attention de M. Sean McPherson

Téléphone sans frais (au Canada) : 1-888-708-5757

Ligne directe : (403) 265-6540

Télécopieur : (403) 206-7185

Courriel : info@aiun.ca
