

DEED OF HYPOTHEC

DEVANT :

M^e Eric LUPOVICH, notaire soussigné exerçant en la Ville et District de Montréal, Province de Québec,

A P P E A R E D:

COMPAGNIE DE LA BAIE D'HUDSON SRI / HUDSON'S BAY COMPANY ULC, a corporation duly incorporated under the laws of Canada, having its head office at 666 Burrard Street, Park Place, Suite 1700, Vancouver British-Columbia V6C 2X8, herein acting and represented by Eric Lasry, its authorized signatory, duly authorized for all purposes hereof by and in virtue of a resolution of its board of directors resolved and authorized on January 24th, 2024, an extract of which was certified of January 31st, 2024, and an irrevocable authorization and direction dated January 26th, 2024, copies of which remain annexed to these presents after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representative in the presence of the undersigned Notary in accordance with the *Loi sur le Notariat (RLRQ, c. N-3)*;

(the "**Grantor**");

A N D:

FIDUCIE SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN / RIOCAN PROPERTY SERVICES TRUST, a trust duly organized under the laws of Ontario, 2300 Yonge Street, Suite 500, P.O. BOX 2386, Toronto, Ontario M4P 1E4, herein acting and represented by its sole trustee, **SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN INC. / RIOCAN PROPERTY SERVICES INC.**, a corporation constituted under the laws of Ontario, having its domicile at 2300 Yonge Street, Suite 500, P.O. BOX 2386, Toronto, Ontario M4P 1E4, itself herein acting and represented by Eric Lasry, its authorized signatory, hereunto duly authorized by a resolution of its board of directors dated January 26th, 2024, a copy of which remains annexed to these presents after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representative in the presence of the undersigned Notary in accordance with the *Loi sur le Notariat ((RLRQ, c. N-3)*;

(the "**Creditor**");

A Notice of Address for the Creditor shall be registered at the Register of Personal and Movable Real Rights (Québec) and the Land Register of Québec forthwith.

WHICH SAID PARTIES DECLARED UNTO THE UNDERSIGNED NOTARY AS FOLLOWS:

WHEREAS the Intervenant has entered into an Indemnity Agreement (as hereinafter defined) with the Creditor and the Grantor has entered into a Grantor Commitment (as hereinafter defined) in favour of the Creditor, whereby the Intervenant has, *inter alia*, agreed to intervene to this Deed, and direct the Grantor, its nominee, to grant the hypothec contained herein in favour of the Creditor;

WHEREAS the Grantor holds registered title and interest to the Property as *prête-nom*, agent and mandatary for and on behalf of the Intervenant, and not for its own account;

WHEREFORE, THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:

1. **PREAMBLE AND DEFINITIONS**

1.1 **Preamble.** The preamble hereto is incorporated herein by reference and is deemed to be an integral part hereof.

1.2 **Definitions.** In this Deed, the following terms shall have the following meanings and all undefined capitalized items shall have the meanings ascribed thereto in the Indemnity Agreement or Grantor Commitment:

"Collateral": shall have the meaning set forth in Section 2.1;

"Creditor": FIDUCIE SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN / RIOCAN PROPERTY SERVICES TRUST, and its successors and permitted assigns;

"Default" or "Event of Default" shall have the meaning set forth in Section 5.1;

"Grantor": COMPAGNIE DE LA BAIE D'HUDSON SRI / HUDSON'S BAY COMPANY ULC and its successors and permitted assigns;

"Grantor Commitment" the limited recourse guarantee by the Grantor in favour of the Creditor of the obligations of the Intervenant under the Indemnity Agreement dated on or about January 26, 2024, including all other amendments, modifications, extensions, renewals, restatements, supplements or replacements thereto from time to time.

"Intervenant": RioCan-HBC Limited Partnership, acting by its general partner RioCan-HBC General Partner Inc. and its successors and permitted assigns;

"Indemnity Agreement": the guarantee indemnity agreement dated on or about January 26, 2024 between the Intervenant and the Creditor, including all other amendments, modifications, extensions, renewals, restatements, supplements or replacements thereto from time to time;

"Obligations": the payment and performance of all of the obligations of the Grantor and Intervenant, towards the Creditor under the Indemnity Agreement and the Grantor Commitment and any related documents, including under this Deed;

"Property": shall have the meaning set forth in Section 2.1;

2. **HYPOTHEC**

2.1 **Hypothec.** As security for the performance of the Obligations and of the fees and expenses, if any, incurred by the Creditor to secure performance of the Obligations or to preserve the Collateral (as hereinafter defined) and any other costs and expenses payable by the Grantor to the Creditor pursuant to this Deed, the Grantor hereby grants to the Creditor, a hypothec in the amount of **ONE HUNDRED MILLION DOLLARS (\$100,000,000)** with interest at the rate of twenty-five per cent (25%) per annum from the date hereof on the following property (the "**Collateral**"):

2.1.1 All right, title and interest in the following immovable property (the "**Property**"):

Lot number **ONE MILLION THREE HUNDRED FORTY THOUSAND FIVE HUNDRED AND FIFTY-FIVE (1 340 555)** of the Cadastre of Québec, Registration Division of Montréal.

With the buildings erected thereon bearing civic address 585 Sainte-Catherine Street West, Montréal (Borough of Ville-Marie), province of Québec.

As the said Property now subsists, together with all of its rights, members and appurtenances, without exception or reserve of any kind.

2.1.2 all buildings, structures, fixtures, additions, modifications, repairs, replacements and other improvements of every kind and nature (movable or immovable, corporeal or incorporeal) now or hereafter located on the Property;

2.1.3 all machinery, equipment, appliances, furniture, furnishings, tools, fixtures (including all heating, air conditioning, ventilating, waste disposal, sprinkler and fire and theft

protection equipment, plumbing, lighting, communications and elevator fixtures) and other similar property of every kind and nature whatsoever now or hereafter located upon or used exclusively in connection with the Property other than such property belonging to tenants of the Property or other third parties or leased from third parties in the ordinary course of business;

- 2.1.4 all present and future leases, offers to lease, subleases, concessions, licenses and other contracts and agreements by which the use, enjoyment or occupancy of the Property or any portion thereof is granted, together with all related credits, rights, options, claims, causes of action, guarantees, indemnities, security deposits and other security, including, without limitation, the lease dated July 9, 2015 between the Intervenant, as landlord, and the Grantor, as tenant, as may be amended from time to time;
- 2.1.5 all revenues, receipts, income, credits, deposits, profits, royalties, rents, additional rents, recoveries, accounts receivable and other receivables of any kind and nature whatsoever arising from or relating to the Property or the enterprise of the Grantor at the Property;
- 2.1.6 all material agreements relating to the Property or the management or operation thereof, and all amendments, supplements, and replacements thereto, including but not limited to all development, servicing, site plan and other similar agreements with any governmental authority or public utility, management agreements, reciprocal restrictions or operating agreements, license or franchise agreements, service contracts, warranties, guaranties, supply and maintenance contracts, equipment leases and insurance policies;
- 2.1.7 all permits, licenses, rights, and other approvals relating to the Property granted by any governmental authority;
- 2.1.8 all proceeds, awards or payments of any nature and kind, including any interest thereon, relating to the Property;
- 2.1.9 all expropriation awards relating to the Property;
- 2.1.10 all insurance proceeds and unearned premiums and all refunds and rebates of realty taxes relating to the Property;
- 2.1.11 all claims and rights relating to the Property including any claims for loss or damage to the Property and the right to commence, appear in and defend any action or proceeding

relating to the Property;

- 2.1.12 all deposits, security or advance payments relating to the Property;
 - 2.1.13 all surveys, drawings, designs, reports, studies, tests, plans and specifications relating to the Property;
 - 2.1.14 all renewals, substitutions, improvements, accessions, attachments, additions, replacements and all proceeds to or of each of the foregoing components of the Property or any part thereof, and all conversions of the Property or the security constituted thereby so that, immediately upon the acquisition, construction, assemblage, placement or conversion of same, and in each such case, each of the foregoing shall be deemed a part of the Collateral and shall automatically become subject to the hypothec granted hereunder as fully and completely and with the same priority and effect as if now owned by the Grantor, and specifically described herein, without any further hypothecation by the Grantor;
 - 2.1.15 the proceeds of any sale, lease or other disposition of the Property described in this Section 2.1, any debt resulting from such sale, lease or other disposition, as well as any property acquired to replace the Collateral;
 - 2.1.16 where the Collateral includes shares or securities, all shares and securities issued in replacement of these shares or securities; and
 - 2.1.17 all deeds, documents, registers, invoices and books of account evidencing the Collateral or relating thereto.
- 2.2 **Continuing Obligation.** Subject to the terms and conditions of this Deed, the hypothec granted hereunder in favour of the Creditor shall not be extinguished, reduced, novated or otherwise affected by reason of any payments which may be made to and/or collected by the Creditor, directly or indirectly, from any person under any circumstances, including payments from:
- 2.2.1 the Grantor or any other person;
 - 2.2.2 insurance indemnities resulting from loss of, or damage to, the whole or any portion of the Collateral; or
 - 2.2.3 any "claims" within the meaning of Article 2743 of the *Civil Code of Québec*.

The Grantor shall be deemed to obligate itself again as provided in Article 2797 of the *Civil Code of Québec* with respect to any future obligation hereby secured.

3. **REPRESENTATIONS AND COVENANTS OF THE GRANTOR**

So long as any Obligation is outstanding and unpaid, the Grantor makes the following representations, provides the following warranties and covenants and agrees as follows (which shall supplement and not replace its representations, warranties and covenants set out in the Indemnity Agreement and Grantor Commitment):

- 3.1 **Title to the Collateral.** It is the registered owner of the Collateral; that it has full, good and lawful authority to hypothecate the Collateral as provided in this Deed. The Collateral is free and clear of all hypothecs and other charges except for a deed of hypothec in the amount of \$170,000,000 originally in favour of Computershare Trust Company of Canada registered at the Land registry Office for the registration division of Montreal under number 24 476 634 and the related notice of the replacement of the hypothecary representative thereunder in favour of Royal Bank of Canada ("RBC") registered at the Land registry Office for the registration division of Montreal under number 27 602 223 (collectively, the "**Prior Hypothec**"), which shall remain on title as first-ranking hypothec, the whole subject to the rights of RBC under the Prior Hypothec and a subordination and standstill agreement entered into between RBC and the Creditor on or about the date hereof (the "**Subordination and Standstill Agreement**").
- 3.2 **Payment of Costs.** That it will pay or cause to be paid to the Creditor when due all costs payable to the Creditor pursuant to the terms hereof in the moneys, amounts and manner provided for in respect thereto herein.
- 3.3 **Maintenance of Security.** That it will fully and effectively maintain the hypothecs hereby constituted as valid and effective security, subject only to Prior Hypothec, and that it will perform all acts and execute and publish all documents as may be necessary to ensure that the hypothecs hereunder remain effective and at all times opposable to third persons.
- 3.4 **Payment of Moneys Advanced by the Creditor.** That it will repay to the Creditor, within ten (10) days after demand for payment, all reasonable expenditures incurred by the Creditor in order to preserve and protect the hypothecs created hereunder or to perform or cause the performance of any obligation of the Grantor hereunder or in recovering any of the Obligations or in enforcing the security created hereby, the whole without prejudice to any other

rights the Creditor may now or at any time hereafter have in this respect.

3.5 **Payment of Property Taxes.** That it will pay all property taxes with respect to the Collateral when due.

3.6 **Insurance and Maintenance of Collateral.** The Grantor shall insure, protect, use and adequately maintain the Collateral and exercise its activities in such a manner as to preserve its value. Subject to the prior rights of RBC under the Prior Hypothec and only once all indebtedness secured under the Prior Hypothec has been repaid in full, the Grantor shall remit directly to the Creditor the payment of any insurance indemnity proceeds to the Creditor.

3.7 **Transfer of Collateral.** The Grantor shall not sell, transfer or otherwise dispose of the Collateral, without the prior written consent of the Creditor in its sole unfettered discretion.

4. ***RIGHTS OF THE CREDITOR***

4.1 **Act in Stead.** The Creditor may, without being bound to do so, fulfil any or all of the obligations of the Grantor hereunder should the Grantor fail to do so in accordance with the provisions hereof.

4.2 **Debt Collection.** Subject to the rights of RBC under the Prior Hypothec and only once all indebtedness secured under the Prior Hypothec has been repaid in full, the Grantor may collect all debts and claims, including Rents, forming part of the Collateral until the Creditor withdraws its authorization for the Grantor to do so only following the occurrence of an Event of Default (as herein defined) that is continuing provided that nothing herein shall release, discharge, postpone, amend or otherwise affect any hypothec created hereunder and the immediate attachment thereof. Upon such withdrawal, the Creditor may, among other things, collect such debts and shall be entitled to a reasonable commission which it may deduct from amounts collected. It is hereby understood that the rights of the Creditor to withdraw its authorization and collect debts and claims, including Rents, pursuant to this Section shall be subject to the rights of RBC under the Prior Hypothec and the Subordination and Standstill Agreement.

4.3 **Possession.** If the Creditor has possession of the Collateral, it shall have no obligation to maintain the use for which the Collateral is normally intended nor to make it productive nor to continue its use or operation.

5. ***DEFAULTS AND RECOURSES***

5.1 **Event of Default.** The Grantor and Intervenant shall be in default under this Deed upon the occurrence each and every one of the following events herein each a "Default" or an "Event of Default"):

5.1.1 failure by the Grantor or the Intervenant to carry out any of its obligations and covenants pursuant to this Deed, the Indemnity Agreement or Grantor Commitment or any other agreements or documents relating to the Obligations;

5.1.2 should any representations or warranties made by the Grantor pursuant to this Deed or by the Intervenant under the Indemnity Agreement or the Grantor Commitment be materially inaccurate;

5.1.3 should the Grantor or Intervenant become or declare itself insolvent, become bankrupt, or, in general, take measures in order to arrive at a compromise, an arrangement or an agreement with its creditors, or for the purpose of its liquidation or adjudication in bankruptcy;

5.1.4 should proceedings be undertaken against the Grantor or Intervenant for the purpose of its liquidation or to declare it bankrupt that are not contested with due diligence by the Grantor or Intervenant and are not dismissed or cancelled within twenty-one (21) days from the day they are undertaken;

5.1.5 should a right that has priority or preference of rank over the hypothecs granted pursuant to the Deed other than the Prior Hypothec be registered against the Collateral;

5.1.6 in the case of prior notice by a prior ranking creditor or a hypothecary creditor of its intention to exercise its priority or hypothecary right or other security, or in the case such right or such security is exercised, or in the case of taking of possession by a secured creditor or appointment of a sequestrator with respect to any part of the Collateral; or

5.1.7 should any part of the Collateral be seized and the seizure not be lifted within the ten (10) days following.

5.2 **Recourses.** Subject to the Subordination and Standstill Agreement, upon the occurrence of a Default under this Deed and subject to the terms and conditions of the Indemnity Agreement and Grantor Commitment, the Creditor may exercise all legally available recourses upon such Default and may realize upon the hypothec granted hereunder in accordance with the hypothecary rights

provided in the *Civil Code of Québec* and without in any way limiting any other right, remedy or recourse of the Creditor under any applicable law.

- 5.3 **Declaration by the Creditor.** Upon the occurrence of a Default under this Deed, the Creditor may declare the whole or any part of the Obligations as being immediately due and payable, without presentment, demand, protest or other notice of any kind, all of which are hereby expressly waived by the Grantor, anything in this Deed to the contrary notwithstanding.
- 5.4 **Waiver of Event of Default.** In the event that any of the security under this Deed becomes enforceable, or the Creditor, may waive any Default under this Deed, unconditionally or upon such terms and conditions as such Person shall prescribe and may direct the Creditor to cancel any declaration made by it pursuant to the provisions of Section 5.3, provided always that no act or omission by the Creditor with respect to any specific Default and any security created under this Deed shall extend to or be taken in any manner whatsoever to affect any subsequent Default or the rights resulting therefrom.
6. ***GENERAL PROVISIONS***
- 6.1 **Continuing Security.** This hypothec is continuing security and shall subsist notwithstanding the payment from time to time, in whole or in part, of any of the obligations secured hereby.
- 6.2 **Time is of the Essence.** In the event of a Default under this Deed, the Grantor shall be in default, as defined in Article 1594 of the *Civil Code of Québec*, by the mere lapse of time, without the necessity of any notice or demand.
- 6.3 **Application of Moneys.** Any sum collected by the Creditor in the exercise of its rights shall be applied in accordance with the provisions of the Indemnity Agreement and Grantor Commitment.
- 6.4 **Additional Recourses.** Subject to the terms and conditions of the Indemnity Agreement and Grantor Commitment, the exercise by the Creditor of any recourse shall not preclude the Creditor from exercising any other recourse provided hereunder or by law. All the recourses of the Creditor are cumulative and not alternative. The failure of or forbearance by the Creditor to exercise any recourse hereunder does not constitute a renunciation to the later exercise of such recourse. The Creditor may exercise its recourses hereunder without being required to exercise any recourse against any other person liable for the payment of the obligations secured hereby or to realize any other security held for the payment of such obligations.

- 6.5 **Conflict.** To the extent that any conflict or inconsistency exists between any provision of this Deed and any provision of the Indemnity Agreement and Grantor Commitment, the Indemnity Agreement and Grantor Commitment shall prevail to the extent of such conflict or inconsistency.
- 6.6 **Successors, etc.** The rights of the Creditor hereunder shall benefit any successor and permitted assigns of the Creditor, including any person resulting from the amalgamation of the Creditor with any other person.
- 6.7 **Governing Law.** This Deed shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Québec and the applicable laws of Canada.
- 6.8 **Severability.** If any one or more of the provisions contained in this Deed shall for any reason be held by a court of competent jurisdiction to be invalid, illegal or unenforceable in any respect, such invalidity, illegality or unenforceability shall, at the option of the Creditor, be severable from and shall not affect any other provision of this Deed, but this Deed shall be construed as if such invalid, illegal or unenforceable provision had never been contained in this Deed.
- 6.9 **Solidarity.** Each obligation of the Grantor expressed in this Deed, even though not expressed as a covenant, is deemed for all purposes to be a covenant made with the Creditor by each of the Grantor and the Intervenant, the obligations of which are solidary (joint and several).
- 6.10 **Language.** The parties hereto have expressly required that this agreement be drafted in English. *Les parties aux présentes ont expressément exigé que la présente entente soit rédigée en anglais.*

7. **INTERVENTION**

RIOCAN-HBC LIMITED PARTNERSHIP, a partnership constituted under the laws of Ontario, having its domicile at 401 Bay Street, Suite 500, Toronto Ontario, M5Y 2Y4, herein acting and represented by its general partner, **RIOCAN-HBC GENERAL PARTNER INC.**, a corporation constituted under the laws of Ontario, having its domicile at 401 Bay Street, Suite 500, Toronto Ontario, M5Y 2Y4, itself herein acting and represented by Eric Lasry, its authorized signatory, hereunto duly authorized by a resolution of its board of directors dated January 30th, 2024, a copy of which remains annexed to these presents after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representative in the presence

of the undersigned Notary in accordance with the *Loi sur le Notariat* ((RLRQ, c. N-3));

(the "**Intervenant**");

The Intervenant, for good and valuable consideration received, and after having taken communication of the terms and conditions of this Deed, declares to be entirely content and satisfied therewith and agrees to the execution by the Grantor of this Deed and all terms and conditions hereof, including, without limitation, the hypothecs over the Collateral granted by the Grantor in favour of the Creditor as security for the Obligations, and agrees to be bound by the provisions hereof. For greater certainty, the Intervenant agrees that the Collateral for the purposes hereof shall include the Intervenant's interest in accounts receivable arising from the Property, if any, owing from time to time by the Grantor to the Intervenant, as well as any right, title or interest that the Intervenant may hold, directly or indirectly, to and in the Collateral.

The Intervenant agrees with the Creditor that, for the full term of the Obligations, their renewal, any modification thereto and in all cases where the Grantor enters into new undertakings toward the Creditor, the hypothecs, security interests and other security created hereunder shall subsist and secure the Obligations until full and final cancellation of the hypothecs, security interests and other rights granted hereunder.

As a security for the performance of the Obligations and the fees and expenses, if any, incurred by the Creditor to secure performance of the Obligations or to preserve the Collateral and any other costs and expenses payable by the Grantor pursuant to this Deed, the Intervenant hereby grants to the Creditor, a hypothec and a security interest in the amount of ONE HUNDRED MILLION DOLLARS (\$100,000,000), with interest at the rate of twenty-five percent (25%) per annum from the date hereof on all of its rights, title and interest in and to the Collateral, and the Intervenant shall be bound to execute all obligations and covenants of the Grantor contained herein in respect of the Collateral in the same manner as the Grantor.

The Intervenant hereby acknowledges that the Creditor may, without being bound to do so, fulfil any or all of the obligations of the Intervenant hereunder. Should the Intervenant fail to do so in accordance with the provisions hereof, the Intervenant hereby constitutes and appoints the Creditor as its irrevocable mandatary, with power of substitution, in order to do any act and to sign any document necessary or useful to the exercise of the rights conferred on the Creditor hereunder.

VERSION FRANÇAISE DES ARTICLES **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, 2.1, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, 5.1, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, 5.3, 5.4 ET 7 QUI SONT LES ARTICLES 1, 2.1, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, ET 5 SUIVANTS.

IDENTIFICATION DU CONSTITUANT ET DU CRÉANCIER ET DE L'INTERVENANT DE L'HYPOTHÈQUE

Constituant : **COMPAGNIE DE LA BAIE D'HUDSON SRI / HUDSON'S BAY COMPANY ULC**

Adresse : 666 Burrard Street, Park Place, Bureau 1700, Vancouver, Colombie-Britannique, V6C 2X8

(le « **Constituant** »)

Créancier : **FIDUCIE SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN / RIOCAN PROPERTY SERVICES TRUST**, agissant et représentée par son seul fiduciaire, **SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN INC. / RIOCAN PROPERTY SERVICES INC.**

Adresse : 2300 Yonge Street, Bureau 500, Boîte Postale 2386, Toronto, Ontario M4P 1E4;

(le « **Créancier** »)

Un avis d'adresse pour le Créancier sera inscrit au Registre des droits personnels et réels mobiliers (Québec) (« **RDPRM** ») et au Registre foncier de Québec incessamment.

Intervenant: **RIOCAN-HBC LIMITED PARTNERSHIP**, agissant et représentée par son commandité, **RIOCAN-HBC GENERAL PARTNER INC.**

Adresse : 401 Bay Street, Bureau 500, Toronto Ontario, M5Y 2Y4;

(l' « **Intervenant** »)

1. **DÉFINITIONS**

Dans le présent Acte, les termes suivants sont définis comme suit et tous les termes non définis auront la signification leur étant attribuée la Convention d'Indemnisation ou l'Engagement du Constituant:

« **Biens hypothéqués** » a le sens qui lui est donné à la section 2.1;

« **Constituant** » désigne **COMPAGNIE DE LA BAIE D'HUDSON SRI / HUDSON'S BAY COMPANY ULC** et ses successeurs et ayants droits autorisés;

« **Convention d'Indemnisation** » la convention de garantie et d'indemnisation datée le ou vers le 26 janvier 2024 entre l'Intervenant et le Créancier, y compris tous les autres amendements, modifications, extensions, renouvellements, mises à jour, suppléments ou remplacements de temps à autre;

« **Convention de subordination** » a le sens qui lui est donné à la section 3;

« **Créancier** » désigne FIDUCIE SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN / RIOCAN PROPERTY SERVICES TRUST et ses successeurs et ayants droits autorisés;

« **Défaut** » (Default) ou « **Cas de défaut** » a le sens qui lui est donné à la section 4;

« **Engagement du Constituant** » désigne la garantie à recours limité par le Constituant en faveur du Créancier des obligations de l'Intervenant en vertu de la Convention d'Indemnisation daté du ou vers le 26 janvier 2024, y compris tous les autres amendements, modifications, extensions, renouvellements, mises à jour, suppléments ou remplacements de temps à autre;

« **Hypothèque antérieure** » a le sens qui lui est donné à la section 3;

« **Immeuble** » a le sens qui lui est donné à la section 2.1.1;

« **Intervenant** » désigne **RIOCAN-HBC LIMITED PARTNERSHIP**, agissant par son commandité **RIOCAN-HBC GENERAL PARTNER INC.**, et ses successeurs et ayants droits autorisés;

« **Obligations** » désigne le paiement et l'exécution de toutes les obligations du Constituant à l'égard du Créancier en vertu de la Convention d'Indemnisation et l'Engagement du Constituant, et en vertu de cet Acte;

« **RBC** » désigne la Banque Royale du Canada;

2. **HYPOTHÈQUE**

2.1 Pour garantir l'exécution des Obligations et des frais et honoraires, le cas échéant, encourus par le Créancier pour garantir l'exécution des Obligations ou pour conserver les Biens hypothéqués (tels que ci-après définis) et tout autre coût ou dépense payable par le Constituant au Créancier en vertu de cet Acte, le Constituant consent au Créancier par les présentes une hypothèque au montant de **CENT MILLIONS DE DOLLARS (100 000 000,00\$)** avec intérêts au taux de vingt-cinq pour cent (25%) par année à compter de la date des présentes sur les biens suivants (collectivement les « **Biens hypothéqués** »):

2.1.1 Tous les droits, titres et intérêts dans l'immeuble suivant (l'« **Immeuble** »)

DÉSIGNATION

Le lot numéro **UN MILLION TROIS CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-CINQ (1 340 555)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec les bâtisses qui y sont érigées portant l'adresse civique 585, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal (arrondissement de Ville-Marie), Québec.

Tel que ledit Immeuble existe actuellement, avec tous ses droits, membres et accessoires, sans exception ni réserve d'aucune sorte.

2.1.2 tous les bâtiments, structures, installations, ajouts, modifications, réparations, remplacements et autres améliorations de tout type et de toute nature (meubles ou immeubles, corporels ou incorporels) actuellement ou ultérieurement situés sur l'Immeuble;

2.1.3 tous les équipements, appareils, machines, meubles, mobilier, accessoires, outils, installations (y compris tous les équipements de chauffage, de climatisation, de ventilation, de collecte et traitement des déchets, de protection contre les incendies et le vol, de plomberie, d'éclairage, de communication et d'ascenseur) et autres biens similaires de tout type et de toute nature actuellement ou ultérieurement situés ou utilisés exclusivement en rapport avec l'Immeuble, autres que les biens appartenant aux locataires de l'Immeuble ou à d'autres tiers ou qui sont loués à des tiers dans le cadre de l'exercice normal de leurs activités;

2.1.4 tous les baux, offres de location, sous-locations, concessions, licences et autres contrats et ententes présents et futurs par lesquels l'utilisation, la jouissance ou l'occupation de l'Immeuble ou d'une partie de celui-ci est accordée, ainsi que tous les crédits, droits, options, réclamations, causes d'action, garanties, indemnités, dépôts de garantie et autres sûretés connexes, y compris, sans s'y limiter, le bail daté du 9 juillet 2015 entre l'Intervenant, en tant que bailleur, et le Constituant, en tant que locataire, tel qu'il peut être modifié de temps à autre;

2.1.5 tous les revenus, reçus, crédits, dépôts, bénéfices, redevances, loyers, loyers supplémentaires, recouvrements, comptes à recevoir et autres créances de quelque nature que ce soit découlant de ou liés à l'Immeuble ou à l'entreprise du Constituant a l'Immeuble;

2.1.6 toutes les contrats matériels relatifs à l'Immeuble, à sa gestion ou à son exploitation, ainsi que tous les amendements, suppléments et remplacements de ces contrats, y compris, mais sans s'y limiter, tous les contrats de développement, de service, de plan de site et autres contrats similaires avec toute autorité gouvernementale ou service public, les contrats de gestion, les restrictions réciproques ou les contrats d'exploitation, les contrats

de licence ou de franchise, les contrats de service, les garanties, les contrats d'approvisionnement et d'entretien, les baux d'équipement et les polices d'assurance;

2.1.7 tous les permis, licences, droits et autres approbations relatifs à l'Immeuble accordés par toute autorité gouvernementale;

2.1.8 tous les produits, récompenses ou paiements de quelque nature que ce soit, y compris les intérêts y afférents, relatifs à l'Immeuble;

2.1.9 toutes les indemnités d'expropriation relatives à l'Immeuble;

2.1.10 tous les produits d'assurance et les primes non acquises et tous les remboursements et remises de taxes foncières relatifs à l'Immeuble ;

2.1.11 toutes les réclamations et tous les droits relatifs à l'Immeuble, y compris toute réclamation pour perte ou dommage à l'Immeuble et le droit d'entamer, de comparaître et de défendre toute action ou procédure relative à l'Immeuble;

2.1.12 tous les dépôts, garanties ou paiements anticipés relatifs à l'Immeuble;

2.1.13 tous les certificats de localisation, dessins, conceptions, rapports, études, tests, plans et spécifications concernant l'Immeuble;

2.1.14 tous les renouvellements, substitutions, améliorations, adhésions, annexes, ajouts, remplacements et tous les produits de chacune des composantes susmentionnées de l'Immeuble ou de toute partie de celle-ci, et toutes les conversions de l'Immeuble ou de la garantie constituée par celle-ci de sorte que, dès l'acquisition, la construction, l'assemblage, la mise en place ou la conversion de celle-ci, et dans chacun de ces cas, chacun des éléments précédents est réputé faire partie des Biens hypothéqués et devient automatiquement assujetti à l'hypothèque consentie en vertu des présentes de façon pleine et entière et avec la même priorité et le même effet que s'il était actuellement la propriété du Constituant, et décrit spécifiquement dans les présentes, sans autre hypothèque de la part du Constituant;

2.1.15 le produit de toute vente, location ou autre aliénation des biens décrits dans le présent article 2.1, toute dette résultant de cette vente, location ou autre aliénation, ainsi que tout bien acquis pour remplacer les Biens hypothéqués;

2.1.16 lorsque les Biens hypothéqués comprend des actions, des titres, des parts ou des autres valeurs mobilières, toutes les actions, tous les titres, toutes les parts, et toutes les autres valeurs mobilières émis en remplacement de ces actions, ces titres, ces parts ou ces autres valeurs mobilières; et

2.1.17 tous les actes, documents, registres, factures et livres de comptes attestant les Biens hypothéqués ou s'y rapportant.

3. TITRE DES BIENS HYPOTHÉQUÉS

Le Constituant est le propriétaire enregistré des Biens hypothéqués; il a l'autorité pleine, bonne et légitime d'hypothéquer les Biens hypothéqués de la manière prévue dans le présent Acte. Les Biens hypothéqués sont libres et quittes de toute hypothèque et autre charge, à l'exception d'un acte d'hypothèque d'un montant de 170 000 000 \$ en faveur de la SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA / COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 24 476 634, et de l'avis de remplacement du représentant hypothécaire y afférent en faveur de la Banque Royale du Canada (« **RBC** »), publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 27 602 223 (collectivement, l'« **Hypothèque antérieure** »), qui demeurera sur le titre à titre d'hypothèque de premier rang, le tout sous réserve des droits de RBC en vertu de l'Hypothèque antérieure et d'une convention de subordination et d'accord moratoire conclue entre RBC et le Créancier à la date des présentes ou vers cette date (la « **Convention de subordination** »).

4. DÉFAUTS ET RECOURS

4.1 Le Constituant et l'Intervenant seront considérés en Défaut en vertu du présent Acte lors de la survenance de chacun des événements suivants :

4.1.1 le défaut, manquement et/ou non-exécution du Constituant ou de l'Intervenant à l'une de ses obligations et engagements en vertu du présent Acte, de la Convention d'Indemnisation, de l'Engagement du Constituant ou de tout autre accord ou document relatif aux Obligations;

4.1.2 si un des déclarations ou garanties faites par le Constituant en vertu du présent Acte, ou par l'Intervenant en vertu de la Convention d'Indemnisation, de l'Engagement du Constituant sont matériellement inexactes;

4.1.3 si le Constituant ou l'Intervenant devient ou se déclare insolvable, fait faillite ou, en général, entreprend des mesures pour convenir à un compromis, un arrangement ou un accord avec ses créanciers, ou aux fins de sa liquidation ou de son règlement de faillite;

4.1.4 si une procédure est engagée contre le Constituant ou l'Intervenant en vue de sa liquidation ou de sa mise en faillite et qu'elle n'est pas contestée avec diligence par le Constituant ou l'Intervenant et qu'elle n'est pas rejetée ou annulée dans un délai

de vingt-un (21) jours à compter de la date à laquelle elle a été engagée;

4.1.5 si un droit ayant priorité ou préférence de rang sur les hypothèques accordées en vertu de cette Acte autre que l'Hypothèque antérieure est enregistré contre les Biens hypothéqués;

4.1.6 en cas de préavis par un créancier de premier rang ou un créancier hypothécaire de son intention d'exercer son droit de priorité ou droit hypothécaire ou une autre garantie, ou dans le cas où ce droit ou cette garantie est exercé, ou en cas de prise de possession par un créancier garanti ou de nomination d'un séquestre concernant toute partie des Biens hypothéqués; ou

4.1.7 si une partie des Biens hypothéqués sont saisies et que la saisie n'est pas levée dans les dix (10) qui suivent.

4.2 Sous réserve de la Convention de subordination, en cas de Défaut en vertu du présent Acte et sous réserve des modalités de la Convention d'Indemnisation et de l'Engagement du Constituant, le Créancier pourra exercer tous les recours prévus par la loi à l'égard de la survenance de Cas de défaut et pourra faire exécuter l'hypothèque consentie en vertu des présentes conformément aux droits hypothécaires prévus au *Code civil du Québec* et sans limiter de quelque façon que ce soit tout autre droit, remède ou recours du Créancier en vertu de toute loi applicable.

4.3 Lors de la survenance d'un Défaut en vertu du présent Acte, le Créancier peut déclarer la totalité ou une partie des Obligations comme étant immédiatement dues et payables, sans présentation, demande, protestation ou autre avis de quelque nature que ce soit, auquel le Constituant renonce expressément par les présentes, nonobstant toute disposition contraire du présent Acte.

4.4 Si l'une des garanties prévues par le présent Acte devient exécutoire, le Créancier (directement ou par un intermédiaire ou un agent autorisé) peut renoncer à tout Défaut en vertu du présent Acte, sans condition ou selon les modalités qu'il détermine, et peut annuler toute déclaration qu'il aurait faite conformément aux dispositions de la section 4.2 des présentes, étant entendu qu'aucun acte ou omission du Créancier concernant un Défaut particulier et toute garantie créée en vertu du présent Acte ne s'étendra ou ne sera considéré de quelque manière que ce soit comme affectant un Défaut ultérieur ou les droits qui en découlent.

5. INTERVENTION

RIOCAN-HBC LIMITED PARTNERSHIP, une société en commandite constituée en vertu des lois de l'Ontario ayant son domicile au 401 Bay Street, Bureau 500, Toronto Ontario, M5Y 2Y4, agissant et représenté par son commandité, **RIOCAN-HBC GENERAL PARTNER INC.**, une société constituée en vertu des lois de l'Ontario, ayant son domicile au 401 Bay Street, Bureau 500, Toronto Ontario, M5Y 2Y4, elle-même agissante et représentée par Eric Lasry, son signataire autorisé, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration

adoptée en date du trente (30) janvier deux mille vingt-quatre (2024), laquelle est toujours en vigueur, dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire soussigné conformément à la Loi sur le notariat (RLRQ, c. N-3);

(l' « Intervenant »)

L'intervenant, pour une bonne et valable contrepartie reçue, et après avoir pris connaissance des modalités du présent Acte, se déclare entièrement satisfait de celui-ci et accepte la signature par le Constituant du présent Acte et de toutes ses modalités, y compris, sans s'y limiter, les hypothèques sur les Biens hypothéqués consentis par le Constituant en faveur du Créancier à titre de garantie des Obligations, et il accepte d'être lié par les dispositions du présent Acte. Pour plus de certitude, l'Intervenant convient que les Biens hypothéqués aux fins des présentes comprennent l'universalité de l'intérêt de l'Intervenant dans les comptes débiteurs, le cas échéant, dus de temps à autre par le Constituant à l'Intervenant, quelle que soit leur origine, ainsi que tout droit, titre ou intérêt que l'Intervenant peut détenir, directement ou indirectement, à l'égard des Biens hypothéqués.

L'Intervenant convient avec le Créancier que, pendant toute la durée des Obligations, de leur renouvellement, de toute modification de celles-ci et dans tous les cas où le Constituant prend de nouveaux engagements envers le Créancier, les hypothèques, sûretés et autres garanties créées en vertu des présentes subsisteront et garantiront les Obligations jusqu'à la radiation complète et définitive des hypothèques, sûretés et autres droits accordés en vertu des présentes.

Pour garantir l'exécution des Obligations, frais et honoraires, le cas échéant, encourus par le Créancier pour garantir l'exécution des Obligations ou pour conserver les Biens hypothéqués (tels que ci-dessus définis) et tout autre coût ou dépense payable par le Constituant au Créancier en vertu de cet Acte, l'Intervenant consent au Créancier, une hypothèque au montant de **CENT MILLIONS DE DOLLARS (100 000 000,00\$)** avec intérêts au taux de vingt-cinq pour cent (25%) par année à compter de la date de cet Acte sur l'ensemble de ses droits, titres et intérêts sur les Biens hypothéqués, et l'Intervenant est tenu d'exécuter toutes les obligations et tous les engagements du Constituant contenus dans les présentes à l'égard des Biens hypothéqués de la même manière que le Constituant.

L'Intervenant reconnaît par la présente que le Créancier peut, sans y être tenu, remplir tout ou partie des obligations de l'Intervenant au titre des présentes. Si l'Intervenant fait défaut de remplir tout ou partie de ses obligations conformément aux dispositions des présentes, l'Intervenant constitue et nomme par les présentes le Créancier comme son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, afin de faire tout acte et de signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés au Créancier en vertu des présentes.

DONT ACTE :

FAIT ET SIGNÉ dans la ville de Montréal, province du Québec, le trente-et-unième (31^{ième}) jour de janvier deux mille vingt-quatre (2024), sous le numéro deux mille sept cent trente-neuf (2739) des minutes du notaire soussigné.

ET APRÈS que les parties déclarent au notaire avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté le notaire d'en donner lecture, les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signent en présence du notaire soussigné.

**COMPAGNIE DE LA BAIE D'HUDSON SRI /
HUDSON'S BAY COMPANY ULC**

Eric Lasry

Signed with ConsignO Cloud on 2024/01/31
To validate, go to cnq.org/validate



Par:

Eric Lasry

**FIDUCIE SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN /
RIOCAN PROPERTY SERVICES TRUST**, par son
seul fiduciaire, **SERVICES IMMOBILIERS RIOCAN
INC. / RIOCAN PROPERTY SERVICES INC.**

Eric Lasry

Signed with ConsignO Cloud on 2024/01/31
To validate, go to cnq.org/validate



Par:

Eric Lasry

RIOCAN-HBC LIMITED PARTNERSHIP, par son
commandité, **RIOCAN-HBC GENERAL PARTNER
INC.**

Eric Lasry

Signed with ConsignO Cloud on 2024/01/31
To validate, go to cnq.org/validate



Par:

Eric Lasry

Eric Lupovich

Signed with CertifiO on 2024/01/31
To validate, go to cnq.org/validate



M^e Eric LUPOVICH, Notaire