

**FMP Certification and Settlement Approval Order
(French Long-Form Notice)**

**AVIS DE CERTIFICATION DU RECOURS COLLECTIF et DE
L'APPROBATION DU RÈGLEMENT PARTIEL**

**Recours collectif concernant les hypothèques consortiales de Fortress
pour le projet suivant:**

Orchard, Calgary

Vous recevez cet avis parce que vous avez investi dans une hypothèque consortiale « Fortress » concernant le projet de développement suivant:

- le **projet Orchard**, situé aux 602, 606, 610, 620, 624, 626 et 628 12e Avenue S.E., à Calgary, Alberta, relativement au titre foncier enregistré sous le numéro 141 112 373.

Un recours collectif a été entrepris à l'égard de ce projet de développement:

- *Arlene McDowell et la succession de Bryan Madryga par son administratrice de succession Rebecca Shaw c. Fortress Real Capital Inc. et autres CV-17-570361-00CP (Orchard)*

(Le « recours collectif »)

Le présent avis contient des renseignements importants sur le recours collectif dont vous devez prendre connaissance en raison de **deux développements marquants susceptibles d'avoir une incidence sur vos droits juridiques.**

1. L'action a été certifiée aux fins de règlement contre les défendeurs FMP

La Cour a certifié l'action concernant le projet de développement d'Orchard contre les défendeurs FMP Mortgage Investments Inc., Michael Daramola, Tonino Amendola, et Graham McWaters (les « défendeurs FMP »).

Les défendeurs FMP sont référés en tant que « défendeurs ayant conclu une entente de règlement » ou « les défendeurs FMP ».

Le recours collectif n'a pas été certifié à l'encontre des autres défendeurs n'ayant pas encore conclu une entente de règlement (les « défendeurs non-visés par le règlement »). Vous recevrez un autre avis si le recours collectif sera certifié contre les défendeurs non-visés par le règlement.

2. La Cour a approuvé un règlement avec les défendeurs FMP

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a approuvé un règlement avec les défendeurs FMP permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les réclamations des membres du groupe contre les défendeurs FMP. **Les défendeurs FMP paieront \$3 million**, ce qui comprend tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du groupe.

Dans ce règlement, les fonds de règlement sont versés par les assureurs des défendeurs ayant conclu une entente de règlement. La Cour a statué que le règlement est équitable, raisonnable et dans les meilleurs intérêts du groupe.

Aucun règlement n'a été conclu avec les défendeurs non-visés par le règlement. En cas de règlement futur, vous recevrez un autre avis à ce sujet.

Que dois-je savoir?

Nous vous recommandons de lire la **Partie I** et la **Partie II** ci-dessous pour bien comprendre de quelle manière la certification de l'approbation du règlement affecte vos droits légaux.

Vous n'êtes pas tenu de payer de votre poche des frais juridiques pour participer à ce recours collectif. Les avocats du recours collectif sont payés sur la base d'honoraires conditionnels à partir des fonds de règlement, comme il est expliqué ci-dessous. De plus, vous ne risquez pas de devoir payer des frais de justice. Seuls les représentants des demandeurs sont redevables des dépens des parties adverses, et les avocats du groupe leur a fourni une indemnité.

La période pour s'exclure de ce recours collectif a déjà passé suivant un règlement avec les défendeurs BDMC et FFM. Vous êtes un membre du groupe parce que vous ne vous êtes pas exclus durant cette période.

En tant que membre du groupe, vous avez le droit de recevoir votre part proportionnelle des fonds du règlement après la déduction des frais liés à l'administration de l'entente de règlement et les frais juridiques et débours approuvés par la Cour.

Pour obtenir plus de renseignements, y compris des détails sur le recours collectif ou le règlement, rendez-vous sur le site suivant www.fortressclassaction.ca, ou contactez les avocats du groupe à l'adresse suivante :

<p>Sotos LLP 55 University Ave., Suite 600 Toronto, ON M5J 2H7 info@sotos.ca Tel: 1-888-977-9806 (toll free)</p>	<p>MSTW Professional Corporation 36 Toronto Street, Suite 1120 Toronto, ON M5C 2C5 mwine@mstwlaw.com Tel: 416-477-5524 Fax: 416-777-2050</p>
--	---

Vos droits et options sont décrits dans le présent avis.

Prière de lire les pages ci-dessous.

LE PRÉSENT AVIS COMPORTE:

Partie I: Certification de l'action contre FMP

RENSEIGNEMENTS DE BASE

1.	En quoi consiste un recours collectif?	p. 5
2.	En quoi consiste cette action en justice?	p. 5
3.	Quelles sont les allégations?	p. 5
4.	Comment les défendeurs répondent-ils à ces allégations?	p. 6
5.	La Cour a-t-elle tranché l'affaire?	p. 6

RENSEIGNEMENTS SUR LA CERTIFICATION

6.	Pourquoi ai-je reçu cet avis?	p. 6
7.	Qu'est-ce que la « certification » et pourquoi est-elle nécessaire?	p. 7
8.	Qui est un membre du groupe?	p. 7
9.	Quelles sont les questions communes?	p. 7
10.	Y a-t-il des risques associés au fait d'être un membre du groupe?	p. 8
11.	Qu'advient-il si je ne veux pas être impliqué dans le recours collectif (option de s'exclure)?	p. 9
12.	Que se passe-t-il maintenant?	p. 9

Partie II: Approbation du règlement FMP

RENSEIGNEMENTS SUR L'ENTENTE DE RÈGLEMENT

13.	Quelles sont les conditions de l'entente de règlement?	p. 9
-----	--	------

14.	Qui sont les défendeurs ayant conclu une entente de règlement?	p. 10
15.	Qu'est-ce qu'un règlement partiel?	p. 10
16.	Comment suis-je payé par le règlement?	p. 10

LES AVOCATS QUI VOUS REPRÉSENTENT

17.	Ai-je un avocat?	p. 10
18.	Devrai-je payer quoi que ce soit?	p. 10

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

19.	Et si j'ai d'autres questions?	p. 11
-----	--------------------------------	-------

Partie I: Certification de l'action contre FMP

RENSEIGNEMENTS DE BASE

1. En quoi consiste un recours collectif?

Un recours collectif représente un type unique d'action en justice. Cela permet à de nombreuses personnes de poursuivre quelqu'un qui leur a causé un dommage d'une manière similaire. A titre d'exemple, dans ce cas, les investisseurs dans chacune des hypothèques consortiales dans ce projet de développement sont appelés le « groupe » et chaque investisseur individuel, un « membre du groupe ».

Comme le nombre de personnes qui composent le recours collectif peut être considérable, un ou plusieurs membres du recours collectif agissent en tant que « représentant des demandeurs ». Ces membres du groupe ont choisi d'intenter l'action au nom de tous ceux qui ont été affectés par le défendeur. Dans le cas présent, les représentants des demandeurs poursuivent ce recours collectif au profit de tous ceux qui ont investi dans une hypothèque consortiale relative au projet de développement d'Orchard. Les avocats des représentants des demandeurs et du groupe sont appelés « avocats du groupe ».

Dans une procédure de recours collectif, la Cour se prononce sur les questions relatives à ce qui s'est passé et sur les questions juridiques qui sont communes au groupe en entier. C'est ce qu'on appelle les « questions communes » et lorsque tranchées lors du procès, elles sont déterminées pour tous les membres du groupe.

2. En quoi consiste cette action en justice?

Les représentants des demandeurs dans ce recours collectif souhaitent récupérer les pertes subies par eux-mêmes et membres du groupe suite à leurs investissements dans les hypothèques consortiales de Fortress pour le projet de développement d'Orchard. Les réclamations ne portent pas sur les pertes subies par les investisseurs en raison de leurs investissements dans d'autres hypothèques consortiales pour d'autres projets.

Les défendeurs dans ce recours collectif comprennent Fortress Real Capital Inc., Fortress Real Developments Inc., Jawad Rathore, Vincenzo Petrozza, Lamb Calgary Inc., Orchard Calgary Inc., Building & Development Mortgages Canada Inc. (formerly Centro Mortgage Inc.), The Estate of Ildina Galati by its Trustee in Bankruptcy Crowe Soberman Inc., FFM Capital Inc., Rosalia Spadafora, Derek Sorrenti, et Sorrenti Law Professional Corporation.

3. Quelles sont les allégations?

Le recours collectif soutient que les membre du groupe ont subi des pertes d'investissement en raison de la mauvaise conduite des défendeurs.

Le recours collectif soulève plusieurs causes d'action différentes contre les défendeurs. Les termes juridiques de ces allégations sont les suivants : violation des obligations légales en vertu de la *Loi sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*, violation des obligations fiduciaires, présentation frauduleuse et négligente des faits, négligence, complot pour causer un préjudice et rupture de contrat.

Si vous souhaitez d'obtenir davantage de renseignements, des copies des actes introductifs d'instances peuvent être consultées sous l'onglet « Documents » à l'adresse suivante: www.fortressclassaction.ca.

4. Comment les défendeurs répondent-ils à ces allégations?

Les défendeurs qui ont défendu l'action nient toute mauvaise conduite. Les défendeurs Fortress Real Capital Inc., Fortress Real Developments Inc., Jawad Rathore, et Vincenzo Petrozza n'ont pas défendu l'action et ont été constatés en défaut. Les défendeurs Lamb Calgary Inc. et Orchard Calgary Inc. n'ont pas été signifiés avec des réclamations puisqu'ils étaient des entités à but unique sans actifs.

Aucune des allégations faites à l'encontre des défendeurs ayant conclu une entente de règlement n'a été prouvée devant un tribunal, et les défendeurs ayant conclu une entente de règlement nient toutes les allégations qui ont été faites à leur encontre. Si un règlement n'avait pas été conclu, les défendeurs ayant conclu une entente de règlement défendraient le recours collectif et s'opposeraient à la certification de cette action en tant que recours collectifs. Le règlement est un compromis entre les positions des parties et ne constitue pas une admission de responsabilité ou de faute de la part des défendeurs ayant conclu une entente de règlement.

5. La Cour a-t-elle tranché l'affaire?

Aucune décision n'a été prise pour déterminer si le groupe ou les défendeurs ont raison. Ce ne sera pas le cas sauf si l'affaire va jusqu'au procès contre les défendeurs non-visés par le règlement.

Bien que les défendeurs visés par le règlement aient négocié un règlement, la Cour n'a pas décidé, et ne décidera pas, si les défendeurs visés par le règlement sont responsables.

RENSEIGNEMENTS SUR LA CERTIFICATION

6. Pourquoi ai-je reçu cet avis?

Vous recevez cet avis parce que, selon les dossiers de FAAN, vous avez investi dans l'hypothèque consortiale faisant l'objet de ce recours collectif, et vous êtes donc un membre du groupe.

L'avis vous informe que les demandeurs ont conclu une entente de règlement avec les défendeurs ayant conclu une entente de règlement.

Dans le cadre du règlement, les défendeurs visés par le règlement ont convenu que l'action soit certifiée en tant que recours collectif à leur égard.

Cet avis vous informe que le recours collectif a été certifié et que la Cour a approuvé le règlement. Dans le cadre du règlement, les membres du groupe fourniront des renonciations pleines et entières aux défendeurs visés par le règlement. Ils limiteront également leurs recours contre les défendeurs non-visés par le règlement à la part de responsabilité proportionnelle des défendeurs non-visés par le règlement, établie lors du procès.

7. Qu'est-ce que la « certification » et pourquoi est-elle nécessaire?

Afin que la Cour puisse décider si cette entente de règlement est équitable, raisonnable et dans les meilleurs intérêts des membres du groupe, la Cour doit d'abord décider si l'action est appropriée pour être poursuivie en tant que recours collectif. De plus, la Cour doit nommer le(s) représentant(s) des demandeurs pour leur permettre de poursuivre l'action au nom du groupe, et elle se prononcera également sur la question de savoir qui sont les membres du groupe. La Cour procède par une procédure appelée « certification ». Sans cette certification, l'action en justice ne pourrait pas être poursuivie au bénéfice du groupe, et chaque investisseur devrait faire des recours à titre individuel pour ses pertes.

8. Qui est un membre du groupe?

Les membres du groupe dans ce recours collectif sont :

Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale pour le projet d'Orchard, enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés aux 602, 606, 610, 620, 624, 626 et 628 12e avenue S.E., à Calgary, Alberta sous le numéro 141 112 373.

9. Quelles sont les questions communes?

Les questions communes certifiées contre les défendeurs FMP sont les suivantes :

- i. Est-ce que FMP a violé ses contrats avec les membres du groupe? Si oui, de quelle manière?
- ii. Est-ce que FMP avait une obligation fiduciaire envers les membres du groupe, et si oui, à quel égard? Si oui, FMP a-t-elle violé son obligation fiduciaire envers les membres du groupe, et si c'est le cas, de quelle manière?
- iii. Est-ce que les défendeurs ayant conclu une entente de règlement avaient un devoir de diligence envers les membres du groupe en ce qui concerne

les revendications formulées contre eux en matière de négligence ou d'assertion négligente et inexacte?

- iv. Si les défendeurs ayant conclu une entente de règlement avaient un devoir de diligence envers les membres du groupe en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, quelle était la norme de diligence applicable pour ces défendeurs ayant conclu une entente de règlement?
- v. Si les défendeurs ayant conclu une entente de règlement avaient un devoir de diligence envers les membres du groupe en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, les défendeurs ayant conclu une entente de règlement ont-ils enfreint la norme de diligence applicable? Si oui, de quelle manière?
- vi. Est-ce que FMP a fait des déclarations frauduleuses aux membres du groupe et, dans l'affirmative, est-ce que FMP est responsable envers le groupe à cet égard?
- vii. Est-ce que FMP a conspiré avec une ou plusieurs sociétés parmi Fortress Real Capital inc., Fortress Real Developments inc., Jawad Rathore, Vincenzo Petrozza, Building & Development Mortgages Canada Inc., ou d'autres, avec pour intention de causer un préjudice aux membres du groupe? Si oui, le complot a-t-il entraîné un préjudice pour les membres du groupe?
- viii. Les dommages subis par les membres du groupe peuvent-ils être évalués, en tout ou en partie, de manière globale et, dans l'affirmative, quel serait le total de ces dommages-intérêts?

10. Y a-t-il des risques associés au fait d'être un membre du groupe?

Les membres du groupe ne sont pas responsables pour des frais de justice qui pourraient être exigés des défendeurs non-visés par le règlement. Seuls les représentants des demandeurs risquent de se voir imposer des dépens des parties adverses, et ils sont indemnisés par les avocats du groupe.

Les membres du groupe n'ont pas à assumer les honoraires de leur propre poche. Les avocats du groupe travaillent selon un régime d'honoraires conditionnels, ce qui signifie qu'ils ne sont payés que si le recours collectif aboutit, que ce soit par le biais d'un règlement ou d'un jugement de première instance. Les honoraires des avocats du groupe sont payés à partir du fonds de règlement ou du jugement de première instance, et doivent d'abord être approuvés par la Cour.

Les membres du groupe ne peuvent pas poursuivre les défendeurs à titre individuel, et ils sont liés par les décisions de la Cour dans le recours collectif - qu'elles soient favorables ou non au groupe.

11. Qu'advient-il si je ne veux pas être impliqué dans le recours collectif (option de s'exclure)?

Puisque le recours collectif a déjà été certifié pour les règlements BDMC et FFM, et vous avez reçu des paiements à l'égard de ces règlements, vous ne pouvez plus vous exclure de cette action.

12. Que se passe-t-il maintenant?

FAAN Mortgage Administration inc. distribuera les fonds nets du règlement aux membres du groupe dans le recours collectif conformément à un plan de distribution approuvé par la Cour dans le cadre de l'approbation du règlement. Le montant net des Fonds de règlement est le montant des Fonds de règlement qui reste après déduction des débours et des honoraires des avocats du groupe approuvés par la Cour, des coûts de distribution des avis et les coûts d'administration du règlement.

En qualité de membre du groupe, vous serez légalement lié par toutes les ordonnances et tous les jugements de la Cour, y compris une renonciation à être accordée en faveur des défendeurs visés par le règlement. Vous ne serez pas en mesure de poursuivre les défendeurs à titre individuel en ce qui concerne vos pertes d'investissement dans des hypothèques consortiales.

Partie II: Approbation du règlement FMP

13. Quelles sont les conditions de l'entente de règlement?

La Cour a approuvé un règlement avec les défendeurs FMP permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les réclamations membres du groupe contre les défendeurs FMP. L'assureur des défendeurs FMP paiera 3 000 000.00 \$, ce qui comprend tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du groupe.

En échange du paiement des fonds du règlement, toutes les revendications des membres du groupe à l'encontre des défendeurs ayant conclu un règlement seront libérées de manière complète et définitive. Les revendications en cours contre les défendeurs non-visés par le règlement seront limitées à la part proportionnelle de la faute des défendeurs non-visés par le règlement, le cas échéant, pour les pertes encourues par les membres du groupe.

14. Qui sont les « défendeurs ayant conclu une entente de règlement »?

Les défendeurs sont nombreux dans ce recours collectif. Les défendeurs visés par le règlement sont FMP Mortgage Investment Inc., une firme de courtage hypothécaire, Tonino Amendola, Michael Daramola et Graham McWaters (aussi appelés « les défendeurs FMP »).

15. Qu'est-ce qu'un règlement partiel?

La Cour a approuvé le règlement conclu avec les défendeurs visés par le règlement. Cela ne mettra pas fin à la poursuite judiciaire pour autant. Le recours collectif sera poursuivi à l'encontre de chacun des défendeurs non-visés par le règlement. Cette démarche comprendra l'introduction d'une motion pour la certification du recours collectif contre chacun des défendeurs non-visés par le règlement, et éventuellement la tenue d'un procès sur les questions communes, en supposant que la certification soit accordée, ou l'obtention d'un jugement en default contre les défendeurs qui ont été constatés en défaut. Des règlements futurs sont également possibles, et si tel est le cas, vous en serez informé. On vous notifiera également tout résultat d'un procès sur des questions communes.

16. Comment suis-je payé par le règlement?

La Cour a conclu que l'entente de règlement est équitable, raisonnable et dans les meilleurs intérêts des membres du groupe dans ce recours collectif.

La Cour a également autorisé un plan de distribution pour le paiement des fonds nets du règlement aux membres du groupe. Dans la mesure où les membres du groupe sont tous connus à partir des dossiers de FAAN, FAAN distribuera les fonds du règlement directement aux membres du groupe, conformément au plan de distribution. Vous n'avez pas besoin de remplir de formulaire ou de faire une demande pour recevoir un paiement.

LES AVOCATS QUI VOUS REPRÉSENTENT

17. Ai-je un avocat?

Sotos LLP et MSTW Professional Corporation ont été désignés comme avocats des représentants des demandeurs et sont désignés en tant que les avocats du groupe.

18. Devrai-je payer quoi que ce soit?

Vous n'aurez pas à payer les honoraires et les dépenses des avocats du groupe, directement. Les honoraires et les dépenses des avocats du groupe ont été approuvés par la Cour pour un montant total de 859,321.63\$, ce qui comprend les débours et les taxes, pour le règlement FMP. Ces montants seront déduits des fonds de règlement, avec les coûts de FAAN associés à la fourniture des avis et à l'administration du règlement. La

Cour a aussi ordonné qu'une somme de \$169,500 soit retenue pour des débours et frais d'avocats futurs. Le solde sera versé aux membres du groupe.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

19. Et si j'ai d'autres questions?

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez contacter les avocats du groupe aux coordonnées ci-dessous :

<p>Sotos LLP 55 University Ave., Suite 600 Toronto, ON M5J 2H7 info@sotos.ca Tel: 1-888-977-9806 (toll free)</p>	<p>MSTW Professional Corporation 36 Toronto Street, Suite 1120 Toronto, ON M5C 2C5 mwine@mstwlaw.com Tel: 416-477-5524 Fax: 416-777-2050</p>
--	---

Cet avis constitue un résumé de l'ordonnance d'approbation de l'entente de règlement. En cas de conflit entre cet avis et les termes de l'ordonnance d'approbation de l'entente du règlement, l'ordonnance d'approbation de l'entente du règlement prévaut. L'ordonnance d'approbation de l'entente de règlement peut être consultée dans l'onglet documents à l'adresse suivante www.fortressclassaction.ca.

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a autorisé la distribution de cet avis, toutefois, si vous avez des questions ou commentaires concernant cet avis, veuillez rejoindre les avocats du groupe. Les questions et commentaires concernant cet avis ne doivent PAS être adressés à la Cour

