

CERTIFIED TRUE COPY of Resolutions of 9143-7459 QUÉBEC INC. (the "**Corporation**")
signed by all the directors of the Corporation and effective as of _October 20, 2011.

RECITALS:

- (a) WHEREAS, the Corporation made an application to the City of Montreal (the "**City**") to develop a real estate project on Richardson, Shearer, St. Patrick, Richmond and Montmorency Streets, in Montreal, Quebec, that included the production of 1,015 units (the "**Project**");
- (b) WHEREAS, the Corporation received approval, from the City, for its Project with certain conditions to be satisfied in connection with the development of affordable social and community housing (the "**Social Housing Program**");
- (c) WHEREAS, the Corporation fulfilled its commitment under the Social Housing Program by transfer of lot numbers 2 160 226 and 2 160 227 situated on Richardson Street, to the City, at a cost of One Dollar (\$1.00);
- (d) WHEREAS the Corporation made an application to the City to amend the Project by adding approximately 170 new housing units and the City approved the amendment further to the Corporation having agreed to make an additional contribution to the Social Housing Program (the "**Additional Contribution**");
- (e) WHEREAS the City modified its approval by amending the terms by which the Corporation is to pay the Additional Contribution (the "**Modified Payment Terms**");

BE IT RESOLVED:

- 1. THAT the Corporation be and is hereby authorized to execute and deliver to the City a letter dated October 20, 2011 (the "**October 20 Letter**") setting out the Modified Payment Terms.
- 2. THAT the draft of the October 20 Letter submitted to the board of directors, be and is hereby approved.
- 3. THAT Shay Braverman and Shahar Davidi (the "**Authorized Signatories**") be and are hereby authorized to execute, for and on behalf of the Corporation, the October 20 Letter in or substantially in the form of the draft submitted hereto and approved by the board of directors, with such amendments or variations as the Authorized Signatories may deem expedient and that the approval of any amendment or variation in the form or terms of the October 20 Letter shall be conclusively proven by the Authorized Signatories' signature hereto.
- 4. THAT the Authorized Signatories be and are hereby authorized and directed to execute and deliver, for and on behalf of the Corporation, all such other documents, instruments

or writings and perform and do all such acts and things, as the Authorized Signatories, in their sole discretion, may consider to be necessary, desirable or useful for the purpose of giving full effect to this resolution.

I, Elaine Crossland, Secretary of the Corporation, hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of resolutions signed by the board of directors and effective as of October 20, 2011, and that the said resolutions have not been rescinded, amended or modified and are in full force and effect as of October 20, 2011.



Elaine Crossland, Secretary

RESOLUTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS

OF

**9143-7459 QUÉBEC INC.
(the "Corporation")**

RECITALS:

- (a) WHEREAS, the Corporation made an application to the City of Montreal (the "City") to develop a real estate project on Richardson, Shearer, St. Patrick, Richmond and Montmorency Streets, in Montreal, Quebec, that included the production of 1,015 units (the "Project");
- (b) WHEREAS, the Corporation received approval, from the City, for its Project with certain conditions to be satisfied in connection with the development of affordable social and community housing (the "Social Housing Program");
- (c) WHEREAS, the Corporation fulfilled its commitment under the Social Housing Program by transfer of lot numbers 2 160 226 and 2 160 227 situated on Richardson Street, to the City, at a cost of One Dollar (\$1.00);
- (d) WHEREAS the Corporation made an application to the City to amend the Project by adding approximately 170 new housing units and the City approved the amendment further to the Corporation having agreed to make an additional contribution to the Social Housing Program (the "Additional Contribution");
- (e) WHEREAS the City modified its approval by amending the terms by which the Corporation is to pay the Additional Contribution (the "Modified Payment Terms");

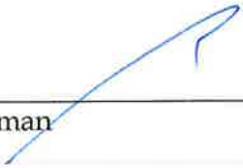
BE IT RESOLVED:

- 1. THAT the Corporation be and is hereby authorized to execute and deliver to the City a letter dated October 20, 2011 (the "October 20 Letter") setting out the Modified Payment Terms.
- 2. THAT the draft of the October 20 Letter submitted to the board of directors, be and is hereby approved.
- 3. THAT Shay Braverman and Shahar Davidi (the "Authorized Signatories") be and are hereby authorized to execute, for and on behalf of the Corporation, the October 20 Letter in or substantially in the form of the draft submitted hereto and approved by the board of directors, with such amendments or variations as the Authorized Signatories may deem expedient and that the approval of any amendment or variation in the form or

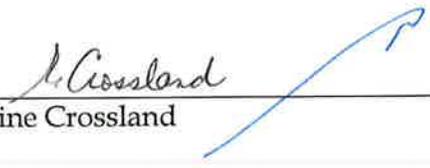
terms of the October 20 Letter shall be conclusively proven by the Authorized Signatories' signature hereto.

4. THAT the Authorized Signatories be and are hereby authorized and directed to execute and deliver, for and on behalf of the Corporation, all such other documents, instruments or writings and perform and do all such acts and things, as the Authorized Signatories, in their sole discretion, may consider to be necessary, desirable or useful for the purpose of giving full effect to this resolution.

The foregoing resolutions are hereby consented to by the signatures of all the directors of 9143-7459 QUÉBEC INC., pursuant to section 140 of the *Business Corporations Act* (Quebec), effective as of the October 20, 2011.



Shay Braverman



Elaine Crossland

Montréal, le 20 octobre 2011

OBJET : Projet Nordelec

ATTENDU QUE le projet immobilier projeté par 9143-7459 Québec inc (le propriétaire) sur les lots 1 852 835 et 2 160 228, situé sur les rues Richardson, Shearer, St-Patrick, Richmond et de Montmorency, fait l'objet d'une entente de développement conclue avec la Ville de Montréal (la Ville), telle qu'approuvée par le conseil municipal de cette dernière le 28 avril 2008, en vertu de la résolution numéro CM08 0275;

ATTENDU QUE le projet immobilier prévu à ladite entente de développement comprenait, entre autres, la réalisation de 1 015 logements sur les lots 1 852 835 et 2 160 228;

ATTENDU QU'en vertu de cette entente de développement le propriétaire a convenu de respecter les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (la Stratégie d'inclusion), telle qu'adoptée par le comité exécutif de la Ville le 24 août 2005, et se traduisant par l'engagement du propriétaire de réaliser un minimum de 15% du programme résidentiel en logements sociaux et communautaires et 15% en logements abordables privés;

ATTENDU QUE pour respecter son engagement de réaliser les logements sociaux et communautaires prévus le propriétaire a cédé, pour un dollar (1,00 \$) à des organismes communautaires d'habitation, les lots 2 160 226 et 2 160 227, situés sur la rue Richardson, qu'il a décontaminés à ses frais;

ATTENDU QUE la cession des lots 2 160 226 et 2 160 227 par le propriétaire, a permis à celui-ci de respecter totalement son engagement quant à la réalisation des 15% de logements sociaux et communautaires conformément à la Stratégie d'inclusion, tel que convenu à l'entente de développement conclue avec la Ville;

ATTENDU QUE le propriétaire désire maintenant modifier son projet pour désormais transformer en logements certains espaces situés dans le bâtiment érigé sur le lot 2 160 228, d'une superficie de 12 000 mètres carrés, qui étaient prévus initialement d'être aménagés en espaces de stationnement;

ATTENDU QUE par ces modifications le propriétaire ajoutera environ 170 nouveaux logements à son projet et qu'en conséquence il doit contribuer davantage à la réalisation de logements sociaux et communautaires et d'unités abordables afin de toujours respecter les objectifs de la Stratégie d'inclusion.

EN CONSÉQUENCE, LA COMPAGNIE 9143-7459 QUÉBEC INC. S'ENGAGE IRRÉVOCABLEMENT À CE QUI SUIT :

Contribution financière pour la réalisation de logements sociaux et communautaires

En plus des engagements déjà pris dans l'entente de développement conclue avec la Ville, et à titre de contribution additionnelle pour toujours demeurer conforme à la Stratégie d'inclusion, le propriétaire s'engage à verser une somme de trois cent soixante-quinze mille dollars (375 000 \$) qui servira à financer la réalisation d'un ou des projets de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement du Sud-Ouest, prioritairement dans le secteur situé au sud du canal de Lachine.

Cette somme sera versée à l'organisme ou aux organismes communautaires à qui le Directeur de l'habitation confirmera par écrit que le projet est accepté dans le cadre des programmes d'aide à l'habitation sociale. Cette somme sera remise par le propriétaire, selon les modalités suivantes :

- **Un premier montant**, constitué de un ou plusieurs versements totalisant cent quatre vingt sept mille cinq cent dollars (187 500 \$), sera payé au plus tôt douze (12) mois après la date de signature de la présente lettre d'engagement et au plus tard vingt-quatre (24) mois après cette même date.

Cette somme sera versée par le propriétaire dans les quinze (15) jours d'une lettre du Directeur de l'habitation confirmant le nom de l'organisme ou des organismes à qui le ou les versements doivent être effectués.

Si le Directeur de l'habitation ne peut confirmer l'acceptation de projets dans le délai prescrit pour le versement du premier paiement de cent quatre vingt sept mille cinq cent dollars (187 500 \$), le propriétaire devra alors verser à la Ville, dans les quinze (15) jours de la demande écrite du Directeur de l'habitation, ladite somme ou le solde de cette somme si des versements ont été effectués, à la condition que la Ville consacre la somme versée aux fins de financement de projets de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement du Sud-Ouest, prioritairement dans le secteur situé au sud du canal de Lachine.

- **Un deuxième montant**, constitué de un ou plusieurs versements totalisant cent quatre vingt sept mille cinq cent dollars (187 500 \$), sera payé au plus tôt vingt-quatre (24) mois après la date de signature de la présente lettre d'engagement et au plus tard trente-six (36) mois après cette même date.

Cette somme sera versée par le propriétaire dans les 15 jours d'une lettre du Directeur de l'habitation confirmant le nom de l'organisme ou des organismes à qui le ou les versements doivent être effectués.

Si le Directeur de l'habitation ne peut confirmer l'acceptation de projets dans le délai prescrit pour le versement de la deuxième tranche de cent quatre vingt sept mille cinq cent dollars (187 500 \$), le propriétaire devra alors verser à la Ville, dans les 15 jours de la demande écrite du Directeur de l'habitation, ladite somme ou le solde de cette somme si des versements ont été effectués, à la condition que la Ville consacre la somme versée aux fins de financement de projets de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement du Sud-Ouest, prioritairement dans le secteur situé au sud du canal de Lachine.

3. Garanties bancaires

Pour garantir cet engagement, le propriétaire s'engage à remettre à la Ville de Montréal, avant l'adoption des modifications réglementaires autorisant les modifications au projet immobilier sur les lots 1 852 835 et 2 160 228, une lettre de garantie bancaire au montant de trois cent soixante-quinze mille dollars (375 000 \$), émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse populaire du mouvement Desjardins au nom de la Ville de Montréal et encaissable sur le territoire de la Ville, à première demande, nonobstant tout litige entre les parties. Cette lettre de garantie devra être maintenue en vigueur pour toute la durée des engagements pris par le propriétaire en vertu des présentes. Cette lettre de garantie doit stipuler que constitue un défaut le fait pour le propriétaire :

- De ne pas la renouveler soixante (60) jours avant son échéance;
- De ne pas respecter les engagements pris en vertu de la présente lettre d'engagement concernant les logements sociaux et communautaires;
- D'être en faillite, de faire cession de ses biens ou de demander sa dissolution;

Si préalablement à l'adoption des modifications réglementaires autorisant le projet modifié le propriétaire ne dépose pas la lettre de garantie bancaire, il se reconnaît de ce seul fait endetté envers la Ville de Montréal d'une somme de trois cent soixante-quinze mille dollars (375 000 \$), qu'il s'engage à payer sur demande.

Le propriétaire pourra requérir une réduction de la lettre de garantie bancaire pour tenir compte des versements qui auront été effectués. Dans de telles circonstances, la lettre de garantie bancaire détenue par la Ville sera remise au propriétaire sur présentation d'une nouvelle lettre de garantie au montant ainsi diminué.

9143-7459 Québec Inc (le propriétaire)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid black horizontal line.

Par M. Shahar Davidi