Avis d'audience, version longue

AVIS D'AUDIENCE POUR LA CERTIFICATION ET L'APPROBATION DU RÈGLEMENT PARTIEL

**Recours collectifs concernant les hypothèques consortiales de
Fortress pour les projets suivants :**

**Centre Collier, Barrie
Harmony Simcoe/The Kemp, Barrie
Orchard, Calgary
Sutton/The Link, Burlington
Ten88 Progress, Toronto**

Vous recevez cet avis parce que vous avez investi dans un prêt pour une hypothèque consortiale concernant un ou plusieurs des projets suivants :

- **Uniquement le premier prêt pour l'hypothèque consortiale du projet Collier Centre**, (c.-à-d., les investissements antérieurs au 30 janvier 2015), situé au 90, rue Collier et au 55, rue Mulcaster, Barrie (Ontario), à l'égard de la charge inscrite sous le numéro SC1005953.
- Le **projet Harmony Simcoe/The Kemp**, situé aux 51, 53, 55 et 75, rue Bradford, Barrie (Ontario), en ce qui concerne la charge inscrite sous le numéro SC983678.
- Le **projet Sutton/The Link**, situé aux 5210, 5218, 5226, 5236, rue Dundas et 2500, Burloak Drive à Burlington, (Ontario), en ce qui concerne les charges inscrites sous les instruments HR1062915, HR1163232 ou HR1174204.
- Le **projet Orchard**, situé aux 602, 606, 610, 620, 624, 626 et 628, 12^e Avenue S.E., à Calgary (Alberta), relativement à la charge inscrite sous le numéro 141 112 373.
- le **projet Progress/Ten88**, situé au 1088, avenue Progress, Toronto (Ontario), en ce qui concerne la charge inscrite sous le numéro AT3101004.

Des recours collectifs proposés ont été entrepris à l'égard de chacun de ces projets. Puisque vous avez investi dans un ou plusieurs de ces prêts pour hypothèque consortiale, vous êtes un membre potentiel du groupe.

Une entente de règlement partiel a été conclue avec les défendeurs, Building & Development Mortgages Canada Inc. (anciennement exploitée sous le nom de Centro Mortgage Inc.) (« BDMC »), et la succession d'Ildina Galati, décédée, par son syndic de faillite Crowe Soberman Inc. (« Galati ») (ensemble, les « défendeurs BDMC ») dans chacun de ces recours collectifs proposés.

Une entente de règlement partiel a été également conclue avec les défendeurs FFM Capital Inc, Rosalia Spadafora et Saul Perlov (ensemble, les « défendeurs FFM »). Les Défendeurs FFM n'ont été inclus en tant que défendeurs que dans les actions impliquant les projets Collier Centre, Orchard, et Sutton/The Links.

Les cinq recours se poursuivront contre tous les autres défendeurs nommés dans chacun de ces recours. Les défendeurs dans les cinq recours collectifs comprennent Fortress Real Capital Inc, Fortress Real Developments Inc, Derek Sorrenti, et Sorrenti Law Professional Corporation, les promoteurs des projets, et certaines autres sociétés et personnes qui sont également nommées dans les déclarations. Les réclamations allèguent que la conduite de tous les défendeurs a entraîné ou a contribué aux pertes des groupes découlant de leurs investissements dans les prêts d'hypothèque consortiale dans ces projets.

Les recours collectifs soulèvent 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 de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*, violation des obligations fiduciaires, présentation frauduleuse et négligente des faits, négligence, conspiration civile et rupture de contrat.

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

Vous pouvez également consulter les ententes de règlement à l'adresse suivante : www.fortressclassaction.ca sous l'onglet « Documents ».

Selon les termes du règlement partiel BDMC, les défendeurs BDMC paieront un fonds de règlement totalisant **8 000 000,00 \$**, y compris les frais juridiques, les intérêts et les taxes, à titre de règlement complet et final des cinq recours contre eux. BDMC est exploité sous l'administration d'un fiduciaire, et la succession de Mme Galati est en faillite. Le fonds de règlement est versé par l'assureur de BDMC.

Selon les termes du règlement partiel FFM, les défendeurs FFM paieront un fonds de règlement totalisant **2 375 000,00 \$**, y compris les frais juridiques, les intérêts et les taxes, à titre de règlement complet et final des trois recours contre eux. FFM Capital Inc. est une société en faillite. Le fonds de règlement est versé par l'assureur de FFM. En vertu du règlement partiel, FFM fournira également aux demandeurs des documents et des preuves qui les aideront à poursuivre les recours contre les autres défendeurs.

Aucune des allégations faites à l'encontre des défendeurs étant partie au règlement n'a été prouvée devant un tribunal, et les défendeurs étant partie au règlement nient toutes les allégations qui ont été faites à leur encontre. Si un règlement n'avait pas été conclu, les défendeurs étant partie au règlement auraient défendu les recours collectifs et se seraient opposés à la certification de ces actions 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 étant partie au règlement.

Avant que les règlements ne soient définitifs, les recours doivent être certifiés à titre de recours collectifs contre les défendeurs étant partie au règlement, et les règlements doivent être approuvés par la Cour supérieure de justice de l'Ontario. L'audience du tribunal visant à décider si ces recours doivent être autorisés en tant que recours collectifs, et à décider si les règlements partiels sont équitables, raisonnables et dans l'intérêt supérieur des groupes, et donc s'ils doivent être approuvés, est prévue pour le **vendredi 13 janvier 2023** et l'affaire sera entendue par vidéoconférence.

Si les règlements sont approuvés, les fonds de règlement nets seront divisés entre les recours collectifs et distribués aux membres du groupe (investisseurs) dans chacun des recours collectifs. La manière dont les fonds de règlement doivent être répartis entre les cinq (règlement BDMC)/trois (règlement FFM) recours sera déterminée par le tribunal, selon les recommandations des avocats du groupe et de FAAN Mortgage Administrators Inc. La répartition qui sera proposée pour approbation sera déterminée avant la date d'audience du 13 janvier 2023, et sera une répartition équitable entre les groupes.

Vos droits juridiques seront affectés en cas d'approbation du règlement partiel.

Vous avez le droit soit d'assister à l'audience d'approbation du règlement pour entendre l'audience ou faire des présentations au tribunal, ou vous pouvez faire des présentations écrites au tribunal concernant l'entente de règlement. Si vous souhaitez faire des présentations écrites ou si vous voulez faire des présentations au tribunal en personne, veuillez contacter les avocats du groupe aux adresses mentionnées ci-dessous. Les présentations écrites doivent être reçues par les avocats du groupe au plus tard le mercredi 11 janvier 2023, afin qu'elles puissent être fournies au tribunal avant l'audience. Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements sur les règlements ou obtenir le lien de vidéoconférence pour l'audience d'approbation, veuillez contacter les avocats du groupe.

En même temps que l'audience de certification et d'approbation de l'entente de règlement, les avocats des demandeurs demanderont au tribunal d'approuver leurs honoraires et frais juridiques qui seront payés à partir des fonds de règlement. Les frais juridiques demandés correspondront à 25 % des fonds de règlement, plus les taxes et les débours.

Les avocats du groupe ont travaillé sur la base d'honoraires conditionnels et n'ont pas été payés pour le travail réalisé dans ces dossiers depuis le début de ceux-ci en 2016 et 2017. Ils ont payé les jugements défavorables à l'égard des frais judiciaires prononcés contre les demandeurs et ont acquitté toutes les dépenses liées à la poursuite des cinq recours.

Si les règlements sont approuvés, les coûts des avis au groupe et de l'administration de la distribution des règlements seront déduits des fonds de règlement, en plus des frais et dépenses juridiques approuvés par le tribunal.

Si les cinq recours sont certifiées en tant que recours collectifs, toute personne ne souhaitant pas participer aux recours et ne souhaitant pas recevoir une partie des fonds du règlement aura la possibilité de se soustraire au recours en s'excluant. Si les cinq recours sont certifiées et que les règlements sont approuvés, un autre avis sera envoyé à tous les membres du groupe qui expliquera comment les membres du groupe peuvent s'exclure. Il est trop tôt pour chercher à s'exclure tant que les recours collectifs ne sont pas certifiés. Les avocats du groupe sont disponibles pour répondre à toute question que vous pourriez avoir concernant le processus d'exclusion.

Les questions concernant cet avis, les recours collectifs ou les règlements partiels doivent être adressées à :

Waddell Phillips Professional Corporation Avocats 36, rue Toronto, bureau 1120 Toronto (Ontario) M5C 2C5 reception@waddellphillips.ca Tél. : 1 888 684-5545 (sans frais) Fax : 416 477-1657	Société professionnelle MSTW Avocat 20, rue Adelaide est, bureau 1301 Toronto (Ontario) M5C 2T6 mwine@mstwlaw.com Tél. : 416 477-5524 Fax : 416 477-2050
--	--

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a autorisé la distribution de cet avis. Toutefois, les questions concernant cet avis NE DOIVENT PAS être adressées à la Cour.