

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE DES PORTEURS DE PARTS

Une assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de fiducie et de parts spéciales comportant droit de vote (collectivement, les « porteurs de parts ») de Minto Real Estate Investment Trust (la « FPI ») se tiendra virtuellement au moyen d'une webdiffusion en direct le mercredi 27 mai 2020 à 11 h (heure avancée de l'Est) (l'« assemblée ») aux fins suivantes :

- 1) **RECEVOIR** les états financiers de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de formation) au 31 décembre 2018 et le rapport des auditeurs s'y rapportant (se reporter à la rubrique « Ordre du jour de l'assemblée — États financiers » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI);
- 2) **ÉLIRE** les membres du conseil des fiduciaires de la FPI (se reporter à la rubrique « Ordre du jour de l'assemblée — Élection des fiduciaires » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI);
- 3) **NOMMER** les auditeurs et autoriser les fiduciaires de la FPI à établir leur rémunération (se reporter à la rubrique « Ordre du jour de l'assemblée — Nomination des auditeurs » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI);
- 4) **CONSIDÉRER** et, s'ils le jugent à propos, adopter une résolution spéciale sous la forme jointe à l'annexe B de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI afin d'autoriser les fiduciaires de la FPI à modifier l'article 6.2(c) des politiques en matière d'exploitation de la FPI figurant dans la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en vue d'augmenter la valeur globale maximale des investissements de la FPI dans des immeubles faisant l'objet d'un aménagement, compte tenu de l'investissement projeté, pour la faire passer de 10 % à 20 % de la valeur comptable brute de la FPI;
- 5) **CONSIDÉRER** et, s'ils le jugent à propos, adopter une résolution spéciale sous la forme jointe à l'annexe C de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI afin d'autoriser les fiduciaires de la FPI à modifier l'article 6.1(i) de la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI en vue d'accroître la valeur globale maximale des investissements de la FPI dans des prêts hypothécaires et des instruments semblables, compte tenu de l'investissement proposé, pour la faire passer de 15 % à 20 % de la valeur comptable brute de la FPI;

- 6) **TRAITER** des autres questions qui peuvent être dûment soumises à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement.

Les porteurs de parts inscrits dans les registres à la fermeture des bureaux le 7 avril 2020 auront le droit de voter à l'assemblée. Les porteurs de parts qui souhaitent exercer leur droit de vote à l'assemblée doivent suivre les instructions fournies ci-après, à la rubrique « Instructions de vote ».

Cette année, par prudence et pour faire face de manière proactive aux conséquences sans précédent de la pandémie de coronavirus (la « COVID-19 ») sur la santé publique et pour atténuer les risques pour la santé et la sécurité des collectivités, des porteurs de parts, des employés et des autres parties prenantes de la FPI, l'assemblée sera tenue sous forme virtuelle seulement. L'assemblée sera transmise au moyen d'une webdiffusion en direct sur l'Internet. Les porteurs de parts auront une chance égale de participer à l'assemblée en ligne, peu importe leur emplacement géographique. Les porteurs de parts qui choisissent d'assister à l'assemblée peuvent le faire grâce à une webdiffusion en direct sur Internet en se rendant à l'adresse www.virtualshareholdermeeting.com/MI2020. Les porteurs de parts pourront écouter l'assemblée en direct et soumettre des questions ainsi que leur vote pendant la tenue de l'assemblée. Les porteurs de parts qui ne peuvent pas ou qui décident de ne pas assister à l'assemblée virtuelle sont priés de remplir, de signer et de retourner le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote qu'ils ont reçu conformément aux instructions fournies ou voter en ligne ou par téléphone en suivant les instructions présentées dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI et sur le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote.

La circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI renferme des renseignements supplémentaires concernant les points à l'ordre du jour de l'assemblée et fait partie intégrante du présent avis.

Procédure de notification et d'accès

La FPI utilise la procédure de notification et d'accès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières pour la distribution de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction et des autres documents relatifs aux procurations (collectivement, la « documentation relative à l'assemblée »), ainsi que pour la distribution du rapport annuel de la FPI pour l'exercice 2019, qui comprend les états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de formation) au 31 décembre 2018 et le rapport de gestion s'y rapportant.

Conformément aux règles relatives à la distribution au moyen de la procédure de notification et d'accès, le 23 avril 2020 ou vers cette date, la FPI fera parvenir aux porteurs de parts inscrits dans les registres à la date de fermeture des bureaux le 7 avril 2020 un avis (l'« avis ») dans lequel ces derniers trouveront les instructions pour accéder par voie électronique à la documentation relative à l'assemblée. Cet avis, qui sera envoyé conjointement avec le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote, renfermera également les instructions sur la façon dont les porteurs de parts peuvent demander une copie papier de cette documentation. Le principal avantage que présente la procédure de notification et d'accès est

qu'elle réduit les incidences environnementales en évitant l'impression et l'envoi de grandes quantités de documents en format papier. La circulaire de sollicitation de procurations par la direction et le formulaire de procuration (ou le formulaire d'instructions de vote) relatifs aux parts de fiducie de la FPI (les « parts ») et aux parts spéciales comportant droit de vote de la FPI émises en lien avec les parts de catégorie B en circulation de Minto Apartment Limited Partnership (les « parts spéciales comportant droit de vote ») renferment de l'information supplémentaire sur les questions qui seront soumises à l'assemblée. **Vous devriez examiner dans son intégralité l'information contenue dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction avant d'exercer votre droit de vote.**

Les porteurs de parts qui ont des questions au sujet de la procédure de notification et d'accès peuvent communiquer avec l'agent des transferts de la FPI, Société de fiducie AST (Canada), au 1-888-433-6443 (Amérique du Nord) ou à frais virés au 416-682-3801 (extérieur de l'Amérique du Nord) ou par courriel au fulfilment@astfinancial.com.

Sites Web où la documentation relative à l'assemblée est publiée

La documentation relative à l'assemblée peut être consultée en ligne sur le site Web de la FPI, au www.mintoapartments.com, ou sous le profil SEDAR (le Système électronique de données, d'analyse et de recherche, tel qu'établi par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières) de la FPI à l'adresse www.sedar.com. La procédure de notification et d'accès renfermera également des instructions sur la façon d'accéder à la documentation relative à l'assemblée.

Comment obtenir des exemplaires papier de la documentation relative à l'assemblée

Les porteurs de parts véritables et inscrits peuvent demander que des exemplaires papier de la documentation relative à l'assemblée leur soient postés sans frais en suivant les instructions énoncées dans la procédure de notification et d'accès qui leur a été postée. Les demandes peuvent être présentées jusqu'à un an après la date de dépôt de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction dans SEDAR en communiquant avec l'agent des transferts de la FPI, Société de fiducie AST (Canada), sans frais au 1-888-433-6443 (Amérique du Nord) ou au 416-682-3801 (extérieur de l'Amérique du Nord) ou par courriel au fulfilment@astfinancial.com. Les demandes doivent être reçues au plus tard le 13 mai 2020 (c.-à-d. au moins sept jours ouvrables avant la date et l'heure indiquées comme heure limite pour voter sur le formulaire d'instructions de vote des porteurs de parts véritables et sur le formulaire de vote par procuration des porteurs de parts inscrits) si vous désirez recevoir la documentation relative à l'assemblée avant l'heure limite pour voter et la date de l'assemblée.

Accès à l'assemblée virtuelle

Les porteurs de parts devront se rendre à l'adresse www.virtualshareholdermeeting.com/MI2020 pour participer à l'assemblée et ouvrir une session à l'aide d'un numéro de contrôle à 16 chiffres figurant dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote, selon le cas. La plate-forme de l'assemblée est entièrement prise en charge par les navigateurs et les appareils fonctionnant avec la version la plus à jour des plugiciels pertinents. Il est conseillé aux participants d'utiliser une connexion Internet puissante, de préférence à haute vitesse. L'assemblée commencera à 11 h précise (heure avancée de l'Est) le 27 mai 2020. L'inscription en ligne commencera 15 minutes avant le début

de l'assemblée, soit à 10 h 45 (heure avancée de l'Est). Veuillez prévoir suffisamment de temps pour l'inscription en ligne. En cas de difficultés techniques au cours de l'inscription ou de l'assemblée, veuillez composer le 1-800-586-1548 (au Canada et aux États-Unis) ou le 303-562-9288 (international) pour obtenir de l'aide. La webdiffusion de l'Assemblée permet aux porteurs de parts d'y assister en direct, de soumettre des questions et leur vote pendant son déroulement s'ils ne l'ont pas fait avant la tenue de l'assemblée. Si vous êtes un porteur de parts véritable, vous devez vous nommer en tant que fondé de pouvoir afin d'exercer des droits de vote pendant la tenue de l'assemblée (veuillez vous reporter à la rubrique « Nomination de fondés de pouvoir »).

Les invités ne pourront assister à l'assemblée qu'au moyen de la webdiffusion en direct en se joignant à la webdiffusion à titre d'invité à l'adresse www.virtualshareholdermeeting.com/MI2020. Ils ne pourront pas soumettre de questions ni voter.

Porteurs de parts véritables et inscrits

Vous êtes un porteur de parts véritable (également appelé porteur de parts non inscrit) si vous détenez des parts indirectement et que vos parts sont inscrites au nom d'une banque, d'une société de fiducie, d'un courtier ou d'un autre intermédiaire. Par exemple, vous êtes un porteur de parts véritable si vos parts sont détenues dans un compte de courtage de quelque type que ce soit.

Vous êtes un porteur de parts inscrit si vous détenez un ou plus d'un certificat de parts sur papier et que votre nom figure directement sur votre ou vos certificats de parts.

Nomination de fondés de pouvoir

Les porteurs de parts recevront un formulaire de procuration ou un formulaire d'instruction de vote à remplir en vue de l'assemblée. **Les personnes nommées dans le formulaire de procuration et le formulaire d'instruction de vote sont actuellement fiduciaires ou membres de la direction de la FPI. Cependant, vous avez de droit de choisir une autre personne à titre de fondé de pouvoir, y compris une personne qui n'est pas un porteur de parts de la FPI. Si vous êtes un porteur de parts véritable, vous pouvez vous nommer en tant que fondé de pouvoir.** Vous pouvez le faire en ligne à l'adresse www.proxyvote.com ou en indiquant le nom de cette personne dans l'espace en blanc prévu à cette fin avant de remplir, de signer et retourner le formulaire de procuration ou le formulaire d'instruction de vote que vous avez reçu. Vous devez également fournir un numéro d'identification de fondé de pouvoir unique à huit chiffres pour toute personne que vous nommez à titre de fondé de pouvoir autre que les fiduciaires et/ou les membres de la direction de la FPI déjà désignés dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instruction de vote.

Vous devez fournir à la personne que vous nommez à titre de fondé de pouvoir (autre que les fiduciaires et/ou les membres de la direction de la FPI déjà désignés dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instruction de vote) le **nom exact et le numéro d'identification de fondé de pouvoir à huit chiffres** que vous avez indiqué dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instruction de vote pour que cette personne puisse assister à l'assemblée. L'identité des fondés de pouvoir ne peut être validée à l'assemblée qu'à l'aide du **nom exact et**

du numéro d'identification de fondé de pouvoir à huit chiffres que vous entrez. **Si vous ne créez pas de numéro d'identification de fondé de pouvoir à huit chiffres, votre fondé de pouvoir ne pourra pas assister à l'assemblée et exercer les droits de vote en votre nom.**

Les porteurs de parts inscrits qui ne sont pas en mesure d'assister à l'assemblée et qui souhaitent être représentés par procuration à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement pourront exercer leurs droits de vote en remplissant et en retournant le formulaire de procuration dûment signé à l'aide de l'enveloppe-réponse ci-jointe ou en suivant les consignes figurant dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI et sur le formulaire de procuration afin d'exercer leurs droits de vote en ligne ou par téléphone. Les porteurs de parts véritables qui souhaitent se faire représenter à l'assemblée doivent remplir, signer et retourner le formulaire d'instructions de vote conformément aux directives qui y figurent ou aux consignes figurant dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI et sur le formulaire d'instruction de vote afin d'exercer leurs droits de vote en ligne ou par téléphone.

Pour être valide, le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote doit être rempli et retourné selon l'une des façons indiquées dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote, au plus tard à l'heure applicable indiquée dans le formulaire le lundi 25 mai 2020 ou, si l'assemblée est ajournée, au plus tard 48 heures (à l'exclusion des samedis, des dimanches et des jours fériés) avant toute reprise de celle-ci.

Si vous changez d'avis quant à la manière dont vous désirez exercer les droits de vote, vous pouvez révoquer votre formulaire de procuration ou votre formulaire d'instructions de vote en votant de nouveau sur Internet ou par téléphone ou par tout autre moyen autorisé par la loi.

Les porteurs de parts inscrits qui ne sont pas en mesure de révoquer leur formulaire de procuration sur l'Internet ou par téléphone peuvent révoquer leur procuration par un acte de révocation écrit signé par le porteur de parts inscrit ou son fondé de pouvoir autorisé par écrit, ou, si le porteur de parts est une société, par un acte de révocation portant le sceau de la société ou signé par un dirigeant ou son fondé de pouvoir autorisé par écrit et le retourner par courrier électronique à M. John Moss, chef du contentieux et secrétaire général, Minto Apartment REIT à l'adresse jmoss@mintoapartmentreit.com au plus tard à 17 h, heure avancée de l'Est, le 25 mai 2020 ou au plus tard 48 heures (à l'exclusion des samedis, des dimanches et des jours fériés) avant toute reprise de l'assemblée.

Les porteurs de parts inscrits qui ne sont pas en mesure de révoquer leur formulaire d'instructions de vote et de voter de nouveau par Internet ou par téléphone sont priés de consulter leur intermédiaire s'ils désirent révoquer leurs instructions de vote.

Instructions de vote

Si vous êtes un porteur de parts et que vous n'êtes pas en mesure d'assister à l'assemblée, veuillez suivre attentivement les consignes figurant sur le formulaire de procuration ou formulaire d'instructions de vote. Les porteurs de parts peuvent également exercer leurs droits de vote à l'assemblée comme il est indiqué à la rubrique « Renseignements sur le vote – Questions et réponses sur le vote par procuration » de la circulaire de sollicitation de

procurations par la direction de la FPI. Seuls les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 7 avril 2020 sont habiles à recevoir un avis de convocation à l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci en cas d'ajournement. Vous pouvez exercer vos droits de vote en signant et en retournant le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote ci-joint à l'aide de l'enveloppe-réponse ci-jointe ou en suivant les consignes figurant dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI et sur le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote afin d'exercer vos droits de vote en ligne ou par téléphone.

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote exerceront ou s'abstiendront d'exercer les droits de vote rattachés aux parts ou aux parts spéciales comportant droit de vote à l'égard desquelles ils sont nommés dans le cadre de tout scrutin qui pourra être tenu conformément aux instructions du porteur de parts indiquées sur le formulaire de procuration ou le formulaire d'instructions de vote. En l'absence de telles précisions, les droits de vote rattachés à ces parts ou à ces parts spéciales comportant droit de vote seront exercés à l'assemblée comme il est indiqué à la rubrique « Renseignements sur le vote – Questions et réponses sur le vote par procuration – Comment puis-je exercer les droits de vote rattachés à mes parts comportant droit de vote? » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI.

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration et formulaire d'instructions de vote ont un pouvoir discrétionnaire relativement à la modification des questions précisées dans le formulaire de procuration et le formulaire d'instructions de vote et l'avis à l'égard de toute autre question qui peut être présenté en bonne et due forme à l'assemblée. Si des modifications aux questions énumérées dans l'avis de sont présentées en bonne et due forme à l'assemblée, les personnes désignées dans le formulaire de procuration et le formulaire d'instructions de vote ont l'intention de voter sur ces questions selon leur jugement.

Les porteurs de parts trouveront un résumé des renseignements dont ils auront besoin afin d'assister à l'assemblée en ligne et d'y exercer leurs droits de vote à la rubrique « Renseignements sur le vote – Présence et exercice des droits de vote à l'assemblée virtuelle » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI.

Par ordre du conseil des fiduciaires,

Le président et chef de la direction et fiduciaire,

« Michael Waters »

Michael Waters

Le 7 avril 2020
Ottawa (Ontario)