

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

PLACEMENT DE NOUVELLES PARTS DE FIDUCIE PAR VOIE DE PRISE FERME

SOMMAIRE DES MODALITÉS

UN PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DÉFINITIF CONTENANT DE L'INFORMATION IMPORTANTE AU SUJET DES TITRES DÉCRITS DANS LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ DÉPOSÉ AUPRÈS DE L'AUTORITÉ EN VALEURS MOBILIÈRES DE CHACUNE DES PROVINCES ET DE CHACUN DES TERRITOIRES DU CANADA. UN EXEMPLAIRE DU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DÉFINITIF, DE TOUTES SES MODIFICATIONS ET DE TOUT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS PRÉALABLE APPLICABLE QUI A ÉTÉ DÉPOSÉ DOIT ÊTRE TRANSMIS AVEC LE PRÉSENT DOCUMENT. LE PRÉSENT DOCUMENT NE RÉVÈLE PAS DE FAÇON COMPLÈTE TOUS LES FAITS IMPORTANTS RELATIFS AUX TITRES OFFERTS. IL EST RECOMMANDÉ AUX INVESTISSEURS DE LIRE LE PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DÉFINITIF, TOUTES SES MODIFICATIONS ET TOUT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS PRÉALABLE APPLICABLE POUR OBTENIR L'INFORMATION RELATIVE À CES FAITS, PARTICULIÈREMENT LES FACTEURS DE RISQUE LIÉS AUX TITRES OFFERTS, AVANT DE PRENDRE UNE DÉCISION D'INVESTISSEMENT. L'INFORMATION INTÉGRÉE PAR RENVOI DANS LE PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DÉFINITIF PROVIENT DE DOCUMENTS DÉPOSÉS AUPRÈS DES COMMISSIONS DES VALEURS MOBILIÈRES OU D'AUTORITÉS ANALOGUES AU CANADA.

Émetteur :	True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « FPI »)
Émission :	Placement de 5 575 000 parts de fiducie de la FPI (les « parts de fiducie ») nouvellement émises (le « placement »).
Prix d'émission :	6,28 \$ la part de fiducie.
Montant :	35 011 000 \$.
Option de surallocation :	La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») afin de couvrir les surallocations et de stabiliser le marché, qui leur permet d'acheter jusqu'à 836 250 parts de fiducie supplémentaires (ce qui représente 15 % des parts de fiducie offertes dans le cadre du placement) selon les mêmes modalités et conditions que celles qui s'appliquent au placement et qui peut être exercée en totalité ou en partie jusqu'au 30 ^e jour suivant la date de clôture du placement.
Emploi du produit :	La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement partiel de l'acquisition de certains immeubles de bureaux annoncée de façon concomitante (l'« acquisition »), au financement d'acquisitions futures et aux besoins généraux de la fiducie. Le placement n'est pas conditionnel à la clôture de l'acquisition et si l'un des immeubles visés par l'acquisition n'est pas acquis, le produit net sera alors affecté au financement d'autres acquisitions futures éventuelles et aux besoins généraux de la fiducie.
Distributions :	La FPI verse aux porteurs de parts inscrits des distributions mensuelles en espèces. La distribution mensuelle en espèces actuelle annoncée s'établit à 0,0495 \$ par part de fiducie. La première distribution à laquelle les acquéreurs des parts de fiducie dans le cadre du placement seraient admissibles serait la distribution relative au mois d'octobre 2017, payable vers le 15 novembre 2017 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2017.
Inscription à la cote :	La clôture du placement dépend de l'inscription des parts de fiducie à la cote de la TSX. Les parts de fiducie existantes de la FPI sont actuellement inscrites à la cote de la bourse sous le symbole « TNT.UN ».
Type de placement :	Placement par voie de prise ferme dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada au moyen d'un supplément au prospectus préalable de base simplifié de la FPI daté du 27 avril 2016. Placement privé aux États-Unis auprès d'« acheteurs institutionnels admissibles » (<i>qualified institutional buyers</i>) en vertu de la <i>Rule 144A</i> ou d'une manière qui ne requiert pas d'enregistrement aux termes de la <i>Securities Act of 1933</i> des États-Unis, en sa version modifiée.
Admissibilité :	Titres admissibles aux REER, aux FERR, aux REEE, aux REEI, aux CELI et aux RPDB.
Date de clôture :	Le 20 octobre 2017.
Rémunération des preneurs fermes :	5,0 %.
Syndicat :	Syndicat dirigé par Marchés des capitaux CIBC et Raymond James Ltée.