

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT AUX TERMES DU RÈGLEMENT 51-102

1. Dénomination et adresse de la société

True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »)
3280 Bloor Street West
Centre Tower, Suite 1400
Toronto (Ontario) M8X 2X3

2. Date du changement important

Le 11 octobre 2017 et le 12 octobre 2017

3. Communiqué

Deux communiqués ont été publiés le 11 octobre 2017 et le 12 octobre 2017 respectivement par l'intermédiaire de Marketwired, puis ont été déposés sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

4. Résumé du changement important

Le 11 octobre 2017, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Marchés des capitaux CIBC et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** ») en vue d'un appel public à l'épargne (le « **placement** »). Le 12 octobre 2017, en raison de la forte demande, la FPI et les preneurs fermes ont convenu d'augmenter la taille du placement annoncé précédemment pour la porter à 5 575 000 parts de fiducie de la FPI (les « **parts** ») au prix de 6,28 \$ la part pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 35 M\$. Les conditions du placement seront décrites dans un supplément de prospectus qui sera déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières.

La FPI a également attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qui peut être exercée pendant une période de 30 jours après la clôture du placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 836 250 parts supplémentaires afin de couvrir les surallocations, le cas échéant. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 20 octobre 2017 et elle est soumise à certaines conditions, notamment l'obtention de l'approbation de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») et d'autres approbations réglementaires.

Par ailleurs, la FPI a annoncé le 11 octobre 2017 qu'elle avait convenu d'acquérir les cinq immeubles de bureaux qui suivent :

1. un immeuble de bureaux d'une superficie de 34 400 pieds carrés situé au 810 Blanshard Street, à Victoria, en Colombie-Britannique (l'« **immeuble de Victoria** »);

2. un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie de 120 200 pieds carrés situé au 1595 16th Avenue, à Richmond Hill, en Ontario (l'« **immeuble de la RGT** »);
3. un immeuble de bureaux d'une superficie de 148 500 pieds carrés situé au 301 et au 303 Moodie Drive, à Ottawa, en Ontario (l'« **immeuble d'Ottawa** »);
4. un immeuble de bureaux d'une superficie de 129 200 pieds carrés situé au 36 et au 38 Solutions Drive, à Halifax, en Nouvelle-Écosse (l'« **immeuble d'Halifax** »);
5. un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie de 60 600 pieds carrés situé au 231 Shearson Crescent, à Cambridge, en Ontario (l'« **immeuble de Cambridge** » et collectivement avec l'immeuble de Victoria, l'immeuble de la RGT, l'immeuble d'Ottawa et l'immeuble d'Halifax, les « **immeubles visés par les acquisitions** »).

Le prix d'achat total des immeubles visés par les acquisitions devrait être d'environ 106,1 M\$, sous réserve de rajustements usuels et à l'exclusion des frais de clôture, et il devrait être réglé par la combinaison de ce qui suit : (i) environ 28,5 M\$ provenant du placement par prise ferme de la FPI de parts de fiducie réalisé le 11 juillet 2017 (le « **placement de juillet 2017** »); (ii) environ 15,0 M\$ provenant du placement; (iii) un financement hypothécaire de premier rang à l'égard de l'immeuble de Cambridge et de l'immeuble d'Ottawa d'un montant total d'environ 21,9 M\$ et (iv) environ 47,6 M\$ provenant d'une facilité de crédit-relais (la « **facilité de crédit-relais** ») à l'égard de l'immeuble de Victoria, de l'immeuble de la RGT et de l'immeuble d'Halifax.

5. Description circonstanciée du changement important

Placement de parts de fiducie d'octobre 2017

Le 11 octobre 2017, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention avec les preneurs fermes à l'égard du placement. Le 12 octobre 2017, en raison de la forte demande, la FPI et les preneurs fermes ont convenu d'augmenter la taille du placement annoncé précédemment pour la porter à 5 575 000 parts au prix de 6,28 \$ la part pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 35 M\$.

Le placement est fait aux termes du prospectus préalable de base simplifié de la FPI daté du 27 avril 2016. Les conditions du placement seront décrites dans un supplément de prospectus qui sera déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières.

La FPI a également attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qui peut être exercée pendant une période de 30 jours après la clôture du placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 836 250 parts supplémentaires afin de couvrir les surallocations, le cas échéant. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 20 octobre 2017 et elle est soumise à certaines conditions, notamment l'obtention de l'approbation de la TSX et d'autres approbations réglementaires.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement partiel du prix d'achat des immeubles visés par les acquisitions, au financement d'acquisitions futures et aux besoins généraux de la fiducie. Le placement n'est pas conditionnel à la clôture des acquisitions de l'un ou l'autre des immeubles visés par les acquisitions, et si

celle-ci n'a pas lieu, le produit net sera alors affecté au financement d'autres acquisitions futures éventuelles et aux besoins généraux de la fiducie.

Dans le communiqué de la FPI daté du 11 octobre 2017, il a été annoncé que la FPI avait conclu une convention avec les preneurs fermes en vue de vendre, par prise ferme, 4 000 000 de parts au prix de 6,28 \$ par part pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 25 M\$. La FPI a également attribué aux preneurs fermes une option, qui peut être exercée pendant une période de 30 jours après la clôture du placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 600 000 parts supplémentaires afin de couvrir les surallocations, le cas échéant. Des versions mises à jour de ces chiffres, tels qu'ils sont résumés ci-dessus, ont été publiées dans le communiqué de la FPI daté du 12 octobre 2017 afin de refléter l'augmentation de la taille du placement en raison de la forte demande.

Acquisition d'immeubles

La FPI a annoncé le 11 octobre 2017 qu'elle avait convenu d'acquérir les immeubles visés par les acquisitions.

Le prix d'achat total des immeubles visés par les acquisitions représente un taux de capitalisation implicite combiné d'environ 6,9 %. À la réalisation des acquisitions, le taux d'occupation de la FPI devrait demeurer stable à 97,1 %, les locataires gouvernementaux et les locataires ayant une bonne note de crédit devraient fournir 84,7 % des revenus bruts de l'ensemble du portefeuille de la FPI et la durée restante moyenne des baux de la FPI sera de 4,3 ans.

La FPI a renoncé aux conditions relatives au contrôle préalable à l'égard des immeubles visés par les acquisitions, à l'exception de l'immeuble d'Halifax. L'acquisition par la FPI demeure toutefois conditionnelle au respect de certaines conditions de clôture usuelles aux termes des conventions d'achat et de vente applicables.

Le prix d'achat total des immeubles visés par les acquisitions devrait être d'environ 106,1 M\$, sous réserve de rajustements usuels et à l'exclusion des frais de clôture. L'acquisition sera réglée par la combinaison de ce qui suit : (i) environ 28,5 M\$ provenant du placement de juillet 2017; (ii) environ 15,0 M\$ provenant du placement; (iii) un financement hypothécaire de premier rang à l'égard de l'immeuble de Cambridge et de l'immeuble d'Ottawa d'un montant total d'environ 21,9 M\$; et (iv) environ 47,6 M\$ provenant de la facilité de crédit-relais.

Description des immeubles visés par les acquisitions

<i>Immeuble visé par les acquisitions</i>	<i>Date de clôture prévue</i>	<i>Superficie locative en pieds carrés</i>	<i>Taux d'occupation</i>	<i>Durée restante moyenne des baux</i>
Immeuble de Victoria	Le 8 novembre 2017	34 400	100 %	2,3 ans
Immeuble de Cambridge	Le 19 octobre 2017	60 600	100 %	6,4 ans

<i>Immeuble visé par les acquisitions</i>	<i>Date de clôture prévue</i>	<i>Superficie locative en pieds carrés</i>	<i>Taux d'occupation</i>	<i>Durée restante moyenne des baux</i>
Immeuble de la RGT	Le 2 novembre 2017	120 200	99 %	3,6 ans
Immeuble d'Ottawa	Le 2 novembre 2017	148 500	85 %	4,0 ans
Immeuble d'Halifax	Acquisition conditionnelle à la réalisation d'un contrôle préalable satisfaisant, qui devrait être réalisé à court terme	129 200	95,0 %	4,6 ans

6. Application du paragraphe 2 de l'article 7.1 du Règlement 51-102

Sans objet.

7. Information omise

Sans objet.

8. Membre de la haute direction

Tracy Sherren, Chef des finances
Tél. : 416-234-8444

9. Date de la déclaration

Le 12 octobre 2017

Énoncés prospectifs

Certains énoncés qui figurent dans la présente déclaration de changement important constituent de l'information prospective au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières. Les énoncés prospectifs sont formulés pour aider le lecteur à comprendre la performance financière, la situation financière et les flux de trésorerie de la FPI à certaines dates et pour les périodes closes à ces dates et pour informer le lecteur au sujet des attentes et des projets actuels de la direction pour les périodes à venir. Le lecteur est averti du fait que ces énoncés peuvent ne pas convenir à d'autres fins. L'information prospective peut se rapporter à des résultats, à la performance, aux réalisations, à des événements, à des perspectives ou à des occasions à venir pour la FPI ou le secteur immobilier, et peut comprendre des énoncés relatifs aux dates de réalisation et de clôture du placement (y compris l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation) et à l'acquisition des immeubles visés par les acquisitions, à l'emploi du produit tiré du placement, au remboursement des dettes de la FPI et au nouvel emprunt par la FPI des sommes remboursées, à la réalisation des acquisitions ou investissements futurs par la FPI, ainsi qu'à la situation financière, à la stratégie d'entreprise, aux budgets, aux coûts projetés, aux dépenses en immobilisations, aux résultats financiers, aux impôts, aux plans et aux objectifs de la FPI ou visant la FPI. Dans certains cas, l'information prospective peut être repérée par l'emploi de termes tels que « peut », « pourrait », « pourra », « devrait », « devra », « s'attendre à », « prévoir », « projeter », « tenter », « viser », « estimer », « cibler », « avoir l'intention de », « croire », « prédire », « éventuel », « poursuivre », « susceptible de », ou la forme négative de ces termes ou encore d'autres expressions comparables relatives à des questions qui ne portent pas sur des faits antérieurs.

Les énoncés prospectifs supposent nécessairement des risques connus et inconnus et des incertitudes, d'ordre général ou particulier, qui peuvent faire en sorte que les attentes, les prévisions, les prédictions, les projections ou les conclusions se révèlent inexactes, que les hypothèses soient inappropriées et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Une série de facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, ont une incidence sur l'exploitation, la

performance et les résultats de la FPI et de ses activités et peuvent faire en sorte que les résultats réels soient nettement différents des attentes actuelles concernant les événements ou les résultats estimés ou attendus. Ces facteurs comprennent, notamment, les risques se rapportant aux parts de fiducie et les risques dont il est question dans la notice annuelle de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et à la rubrique « Risques et incertitudes » de son rapport de gestion annuel et les risques décrits dans les documents que la FPI dépose à l'occasion auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières sur le site www.sedar.com. Le lecteur devrait examiner attentivement les facteurs, incertitudes et événements possibles précités, ainsi que les autres, et ne pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs, car rien ne garantit que les résultats réels concorderont avec ces énoncés prospectifs.

L'information contenue dans les énoncés prospectifs est fondée sur certaines hypothèses importantes qui ont servi à formuler une conclusion ou à établir une prévision ou une projection. Ces hypothèses incluent les perceptions de la direction quant aux tendances historiques, aux conditions actuelles et aux développements futurs prévus ainsi que d'autres considérations jugées appropriées dans les circonstances, notamment les hypothèses suivantes : la réalisation du placement (y compris l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation) et l'acquisition des immeubles visés par les acquisitions; toutes les approbations réglementaires relatives au placement seront obtenues dans les délais; l'économie canadienne demeurera stable au cours des 12 prochains mois; le taux d'inflation demeurera relativement faible; les taux d'intérêt demeureront stables; les conditions qui prévalent sur le marché immobilier, notamment la concurrence dans le cadre des acquisitions, seront conformes au contexte actuel; les marchés boursiers canadiens permettront à la FPI d'avoir accès au besoin à du financement par capitaux propres et/ou par emprunt à des taux d'intérêt raisonnables; Starlight Investments Ltd. continuera d'agir à titre de gestionnaire d'actifs de la FPI conformément à sa convention de gestion d'actifs en vigueur; et les risques dont il est question ci-dessus n'auront, dans l'ensemble, aucune incidence importante sur la FPI. Bien que la direction considère que ces hypothèses sont raisonnables compte tenu des renseignements actuellement disponibles, celles-ci pourraient se révéler inappropriées.

Les énoncés prospectifs sont donnés à la date de la présente déclaration de changement important et portent uniquement sur les événements ou l'information connus à la date de la présente déclaration de changement important. Sauf indication expresse dans les lois applicables, la FPI ne s'engage nullement à mettre à jour ou à modifier publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou pour toute autre raison, après la date à laquelle les énoncés sont faits ni pour tenir compte d'événements imprévus.