

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 1^{er} juin 2018 auquel il se rapporte, tel qu'il peut être modifié ou complété (le « **prospectus préalable de base** »), et les documents intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base aux fins de distribution des titres visés par le présent supplément de prospectus (collectivement, le « **prospectus** ») constituent un placement public de ces titres uniquement dans les territoires où ils peuvent être légalement offerts en vue de leur vente et, alors, uniquement par des personnes autorisées à les vendre.

Les titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts, vendus ni livrés aux États-Unis, sauf conformément aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État applicables ou aux termes d'une dispense de ces exigences. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus préalable de base connexe provient de documents déposés auprès des autorités en valeurs mobilières au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus sur demande adressée au secrétaire de True North Commercial Real Estate Investment Trust, Centre Tower, 3280 Bloor Street West, Suite 1400, Toronto (Ontario) M8X 2X3, téléphone 416-234-8444 ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS (au prospectus préalable de base simplifié daté du 1^{er} juin 2018)

Nouvelle émission

Le 11 novembre 2019



70 030 400 \$

10 120 000 parts de fiducie

Le prospectus vise le placement (le « **placement** ») de 10 120 000 parts de fiducie (les « **parts de fiducie** ») de True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »), au prix de 6,92 \$ chacune (le « **prix d'offre** »). La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la province de l'Ontario et régie par ces lois. La FPI a été constituée afin d'acquérir indirectement des immeubles locatifs commerciaux au Canada et dans d'autres territoires où des occasions pourraient se présenter, sous réserve des modalités qui figurent dans la deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI datée du 22 mai 2014, telle qu'elle pourrait être modifiée à nouveau, complétée ou modifiée et mise à jour, à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

La FPI est actuellement propriétaire de 46 immeubles de bureaux situés en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario, au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, ce qui représente une superficie locative totale d'environ 3,9 millions de pieds carrés.

Les parts de fiducie en circulation sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « TNT.UN ». La FPI a demandé l'inscription des parts de fiducie visées par le prospectus à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Le 6 novembre 2019, dernier jour de bourse ayant précédé l'annonce du placement, le cours de clôture des parts de fiducie à la TSX s'établissait à 7,25 \$, et la capitalisation boursière de la FPI s'établissait à environ 509 M\$. Certains fiduciaires et dirigeants de la FPI entendent souscrire un total de 543 426 parts de fiducie, y compris la

souscription de 505 780 parts de fiducie par une entité contrôlée par Daniel Drimmer, président, chef de la direction et président du conseil de la FPI.

La FPI verse des distributions mensuelles en espèces aux porteurs de parts de la FPI (les « **porteurs de parts** ») inscrits. La distribution mensuelle en espèces actuelle s'établit à 0,0495 \$ par part de fiducie. À la condition que la clôture du placement survienne au plus tard le 29 novembre 2019, la première distribution à laquelle les acquéreurs des parts de fiducie dans le cadre du placement seraient admissibles serait la distribution relative au mois de novembre 2019, payable vers le 16 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits le 29 novembre 2019.

Prix : 6,92 \$ par part de fiducie

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes⁽¹⁾⁽²⁾</u>	<u>Produit net revenant à la FPI⁽²⁾⁽³⁾</u>
Par part de fiducie	6,92 \$	0,3287 \$	6,5913 \$
Placement total ⁽⁴⁾	70 030 400 \$	3 160 194 \$	66 870 206 \$

- (1) Aux termes de la convention de prise ferme intervenue en date du 11 novembre 2019 entre la FPI et les preneurs fermes (au sens donné à ce terme dans les présentes) dans le cadre du placement (la « **convention de prise ferme** »), la FPI a accepté de verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 0,3287 \$ par part de fiducie (ce qui correspond à 4,75 % du produit brut tiré du placement), pour une rémunération globale de 3 160 194 \$.
- (2) Conformément aux modalités de la convention de prise ferme, aucune rémunération n'est payable à l'égard de la souscription de parts de fiducie par une entité contrôlée par Daniel Drimmer.
- (3) Compte non tenu des frais du placement pour la FPI, qui sont estimés à 350 000 \$ et qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront réglés par prélèvement sur le produit du placement.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts de fiducie supplémentaires, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus aux fins exclusives de couverture des surallocations éventuelles et de stabilisation du marché, qu'ils pourront exercer à tout moment, en totalité ou en partie, jusqu'au 30^e jour qui suivra la clôture du placement. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à la FPI » totaliseront respectivement 80 534 960 \$, 3 659 161 \$ et 76 875 799 \$. Le prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et la distribution des parts de fiducie qui seront émises à l'exercice de cette option. La personne qui acquiert des parts de fiducie visées par la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du prospectus, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Nombre maximal de titres disponibles</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Option de surallocation	Option permettant d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts de fiducie	Jusqu'au 30 ^e jour qui suivra la clôture du placement	6,92 \$ par part de fiducie

Marchés mondiaux CIBC inc. (la « **CIBC** ») et Raymond James Ltée (avec la CIBC, les « **chefs de file** ») ainsi que Financière Banque Nationale Inc. (la « **Banque Nationale** »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (« **RBC** »), Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), Corporation Canaccord Genuity, Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. (« **Desjardins** »), GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc. (avec les chefs de file, collectivement, les « **preneurs fermes** ») offrent conditionnellement pour leur propre compte, sous réserve de leur vente préalable, les parts de fiducie distribuées aux termes du prospectus, sous les réserves d'usage relatives à leur souscription, à leur émission par la FPI et à leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Le prix d'offre a été établi par voie de négociations entre la FPI et les preneurs fermes en fonction du cours des parts de fiducie et d'autres facteurs.

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes ont avisé la FPI que, en vertu des lois applicables, ils pourraient effectuer des opérations de surallocation ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts de fiducie. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. **Les preneurs fermes**

pourraient fixer le prix des parts de fiducie placées aux termes du prospectus à un prix inférieur au prix d'offre. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur rejet ou de leur répartition totale ou partielle et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. On prévoit que la clôture aura lieu vers le 18 novembre 2019 ou à toute date ultérieure dont pourraient convenir la FPI et les preneurs fermes (la « **date de clôture** »), mais qui ne pourra être postérieure au 29 novembre 2019. Les parts de fiducie seront attestées par un ou plusieurs certificats de parts de fiducie immatriculés au nom de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (« **CDS** ») ou de son prête-nom et détenus par CDS, ou pour son compte, à titre de dépositaire des certificats de parts de fiducie pour les adhérents à CDS, à la date de clôture. L'acquéreur de parts de fiducie qui seront distribuées aux termes du prospectus ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel les parts de fiducie seront achetées.

La FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent les sociétés de fiducie du fait qu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et qu'elle n'a pas l'intention de le faire. Les parts de fiducie ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et elles ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Le rendement de l'investissement d'un acquéreur dans la FPI ne peut être comparé au rendement d'un investissement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement de l'investissement initial dans la FPI par un acquéreur comporte des risques, et le rendement prévu sur un investissement dépend de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que la FPI prévoit verser des distributions de l'encaisse disponible aux porteurs de parts de fiducie conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces ne sont pas garanties et peuvent être réduites ou suspendues. La capacité de la FPI à verser des distributions et le montant réel distribué dépendront de bon nombre de facteurs, dont le rendement financier prévu des immeubles de la FPI, ses obligations relatives à la dette et autres obligations contractuelles, les besoins de son fonds de roulement et les besoins en capitaux futurs, qui comportent tous divers risques. En outre, la valeur marchande des titres de la FPI pourrait baisser si elle était incapable d'atteindre ses cibles en matière de distributions en espèces, et cette diminution pourrait être importante. Le particulier qui effectue un investissement dans la FPI a tout intérêt à examiner les facteurs de risque susceptibles de toucher la FPI, et par conséquent, le caractère récurrent des distributions aux porteurs de parts de fiducie. **Les acquéreurs éventuels devraient par conséquent lire intégralement le prospectus et examiner attentivement les facteurs de risque décrits aux rubriques « Facteurs de risque » des présentes et du prospectus préalable de base avant d'acheter des parts de fiducie.**

Le rendement après impôt d'un investissement dans des parts de fiducie pour un investisseur assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions versées par la FPI sur les parts de fiducie, dont certaines tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des rendements qui, initialement, ne sont pas imposables mais qui réduisent le prix de base rajusté des parts de fiducie d'un porteur qui détient de telles parts de fiducie en tant qu'immobilisations et qui peuvent hausser l'impôt à payer de ce porteur découlant de la disposition de ces parts de fiducie à l'avenir). La composition pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt d'un porteur. Les acquéreurs éventuels de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité relativement aux incidences fiscales canadiennes découlant de leur situation. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

La Banque Nationale, RBC, BMO et Desjardins sont des sociétés du même groupe que des banques à charte canadiennes qui fournissent un financement hypothécaire relatif à plusieurs immeubles de la FPI, et des sociétés du même groupe que la CIBC et la Banque Nationale agissent à titre de prêteurs aux termes des facilités de crédit renouvelables de la FPI. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » à la Banque Nationale, à BMO, à RBC, à Desjardins et à la CIBC en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Lien entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au Centre Tower, 3280 Bloor Street West, Suite 1400, Toronto (Ontario) M8X 2X3.

TABLE DES MATIÈRES

ÉNONCÉS PROSPECTIFS	S-4
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	S-5
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	S-6
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	S-7
FAITS NOUVEAUX	S-7
EMPLOI DU PRODUIT	S-8
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	S-8
MODE DE PLACEMENT	S-9
LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	S-11
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	S-12
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	S-13
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	S-13
FACTEURS DE RISQUE	S-19
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI.....	S-20
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	S-21
EXPERTS INTÉRESSÉS.....	S-21
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-1

Certains termes utilisés dans le présent supplément de prospectus qui ne sont pas définis dans les présentes ont le sens qui leur est donné dans le prospectus préalable de base. Le terme « dollar » et le symbole « \$ » font référence à la monnaie canadienne. Sauf indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus ne tiennent pas compte de l'exercice de l'option de surallocation.

Dans le présent supplément de prospectus, sauf indication contraire, le terme « FPI » désigne la FPI et ses filiales, dont True North Commercial Limited Partnership, de façon consolidée; et dans le cas des mentions de questions entreprises par un prédécesseur de la FPI ou de ses filiales, qui comprend chacun de ces prédécesseurs, sauf si le contexte suggère une autre interprétation.

Malgré ce qui précède, pour les besoins des avis donnés à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et de l'avis donné à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », le terme « FPI » désigne True North Commercial Real Estate Investment Trust seulement et ne désigne aucune de ses filiales ni aucun de ses prédécesseurs.

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « direction » comprend les personnes agissant en qualité de président, de chef de la direction et de chef des finances de la FPI qui sont des employés de Starlight Group Property Holdings Inc. (« **Starlight** »), gestionnaire des actifs de la FPI et société contrôlée par M. Daniel Drimmer, président et chef de la direction et président du conseil de la FPI. Tout énoncé dans le présent supplément de prospectus fait par la direction ou en son nom est fait en qualité de dirigeant de la FPI et non à titre personnel.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés qui figurent dans le présent supplément de prospectus constituent de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'information prospective peut se rapporter aux perspectives et aux événements ou résultats prévus de la FPI, ou à des réalisations au chapitre de la performance, à des événements, à des possibilités ou à des occasions pour la FPI ou le secteur immobilier, et peut comprendre des énoncés relatifs à la situation financière, à la stratégie commerciale, aux budgets, aux coûts projetés, aux dépenses en immobilisations, aux résultats financiers, aux taxes et impôts, aux plans et aux objectifs de la FPI ou qui se rapportent à la FPI. Plus précisément, les énoncés portant sur les résultats, les rendements, les réalisations, les perspectives ou les occasions futurs de la FPI ou du secteur immobilier constituent des énoncés prospectifs. Dans certains cas, l'information prospective peut être repérée par des termes tels que « pouvoir », « prévoir », « plan », « s'attendre à », « croire », « avoir l'intention de », « viser », « estimation », « objectif », « but », « projet », « projeter », « prévision », « potentiel », « continuer », « vraisemblablement » ou leur forme négative ou d'autres expressions similaires ou par l'emploi du futur ou du conditionnel relativement à des questions qui ne sont pas des faits historiques. Certains des énoncés prospectifs propres au présent supplément de prospectus comprennent notamment des énoncés relatifs au placement (y compris à l'exercice de l'option de surallocation), à l'emploi du produit net que la FPI tirera, à l'acquisition éventuelle des immeubles qui pourraient être acquis (au sens donné à ce terme dans les présentes), aux paramètres mis en évidence par la FPI et aux ententes que la FPI a conclues avec Starlight.

La FPI a fondé ces énoncés prospectifs sur des facteurs et des hypothèses portant sur des situations et des tendances financières futures qui pourraient, selon elle, toucher sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa stratégie commerciale et ses besoins financiers, notamment des hypothèses selon lesquelles l'économie canadienne demeurera stable au cours des 12 prochains mois, le taux d'inflation sera relativement bas, les taux d'intérêt seront stables, les conditions en vigueur sur le marché immobilier commercial, notamment la concurrence à l'égard d'acquisitions, seront conformes au climat actuel, les marchés financiers canadiens continueront de donner au besoin à la FPI accès à des capitaux ou à du financement à des taux raisonnables, les niveaux actuels d'incertitude économique qui ont une incidence sur les conditions du marché de l'immobilier se maintiendront, aucun changement important touchant la structure des frais d'exploitation et le régime fiscal actuel de la FPI ne surviendra, et Starlight continuera à collaborer à titre de gestionnaire des actifs de la FPI, conformément à sa convention de gestion d'actifs en vigueur intervenue en date du 14 décembre 2012 entre Starlight ou une filiale en propriété exclusive de Starlight et la FPI (la « **convention de gestion d'actifs** »).

Bien que les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus soient fondés sur des hypothèses que la direction de la FPI estime raisonnables en fonction des renseignements dont elle dispose actuellement, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ceux qui sont prévus dans les présents énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques connus et inconnus et des incertitudes dont un grand nombre sont indépendants de la volonté de la FPI et qui pourraient faire en sorte que les résultats, les rendements, les réalisations, les perspectives et les occasions réels de la FPI ou du secteur au cours des périodes à venir diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs. Ces risques et incertitudes comprennent notamment les risques relatifs au secteur immobilier commercial; à l'acquisition de chacun des immeubles qui pourraient être acquis; au placement; à la disponibilité d'acquisitions; à la FPI et ses activités; aux liens entre la FPI et Starlight; aux marchés financiers et aux besoins en financement supplémentaires; aux fluctuations des taux d'intérêt et de la conjoncture économique générale; à l'évolution des lois et des règlements; aux modifications des normes comptables; à la concurrence ainsi qu'à d'autres facteurs dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » dans les présentes, dans le prospectus préalable de base et dans les autres documents déposés par la FPI sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Les énoncés prospectifs formulés dans le présent supplément de prospectus se rapportent exclusivement à des événements ou à des renseignements qui étaient survenus ou obtenus à la date à laquelle ils ont été formulés. Sauf exigence contraire des lois applicables, la FPI n'a aucunement l'intention de mettre à jour ou de modifier publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit pour tenir compte de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou de tout autre facteur, après la date à laquelle les énoncés ont été formulés ou pour tenir compte d'événements imprévus.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après les dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application, en leur version modifiée (la « **Loi de l'impôt** »), et toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), pourvu que la FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) à la date des présentes, ou que les parts de fiducie soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au sens de la Loi de l'impôt (dont, actuellement, la TSX) à la date des présentes, les parts de fiducie offertes aux termes des présentes seraient, si elles étaient émises à la date des présentes, des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** »), un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime de participation différée aux bénéfices, un régime enregistré d'épargne-études (un « **REEE** ») ou un régime enregistré d'épargne-invalidité (un « **REEI** »), chacun au sens de la Loi de l'impôt (collectivement, les « **régimes** »).

Bien que les parts puissent être un placement admissible pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un REEE, un REEI ou un FERR, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les parts de fiducie constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour le CELI, le REER, le REEE, le REEI ou le FERR, selon le cas. Les parts de fiducie ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un REEE, un REEI ou un FERR sauf si le titulaire du CELI ou du REEI ou le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, selon le cas, a un lien de dépendance avec la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ou détient une « participation

notable », au sens de la Loi de l'impôt, dans la FPI. De plus, les parts de fiducie ne constitueront pas un « placement interdit » pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un REEE, un REEI ou un FERR si elles sont des « biens exclus », au sens de la Loi de l'impôt, pour ces régimes.

Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs parts de fiducie dans des fiducies régies par de tels régimes devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à l'application du règlement relatif aux « placements interdits » compte tenu de leur situation personnelle.

Les billets d'une filiale reçus par suite d'un rachat en nature de parts de fiducie par la FPI ne constitueront pas un placement admissible pour les régimes, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable pour le régime ou pour le rentier, le bénéficiaire, le souscripteur ou le titulaire de ceux-ci. Par conséquent, les régimes qui détiennent des parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat se rattachant aux parts de fiducie.

Dans la présente rubrique « Admissibilité aux fins de placement », le terme « FPI » fait exclusivement référence à True North Commercial Real Estate Investment Trust et non à ses filiales.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins exclusifs du placement.

À la date des présentes, les documents suivants qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement et font partie intégrante du prospectus :

1. la notice annuelle de la FPI datée du 13 mars 2019 pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (la « **notice annuelle** »);
2. les états financiers consolidés audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017, ainsi que le rapport des auditeurs connexe et les notes y afférentes;
3. le rapport de gestion à l'égard des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (le « **rapport de gestion annuel** »);
4. la circulaire de sollicitation de procurations de la FPI datée du 2 mai 2019 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 10 juin 2019;
5. les états financiers intermédiaires consolidés et condensés de la FPI pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018;
6. le rapport de gestion à l'égard des états financiers consolidés de la FPI pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
7. le sommaire des modalités daté du 7 novembre 2019 relatif au placement (le « **sommaire des modalités** »);
8. la déclaration de changement important de la FPI datée du 8 novembre 2019 qui porte sur l'annonce du placement.

Toutes les déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels ainsi que le rapport des auditeurs et le rapport de gestion connexes, les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe, les circulaires d'information, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les communiqués diffusés par la FPI qui indiquent expressément qu'ils doivent être intégrés par renvoi et tous les autres documents devant être intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables qui sont déposés par la FPI auprès d'une commission des valeurs mobilières ou d'une autorité comparable au Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement des parts de fiducie aux termes du prospectus sont réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement.

Malgré toute déclaration contraire dans les présentes, tout énoncé qui figure dans le présent supplément de prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base est réputé être modifié ou remplacé, pour les besoins du placement, dans la mesure où un énoncé qui figure dans les présentes ou dans tout autre document déjà déposé, ou qui le sera ultérieurement, qui est postdaté et intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus préalable de base modifie ou remplace cet énoncé antérieur. L'énoncé modificateur ou de remplacement n'a pas à indiquer qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur ou qu'il comprend une autre information figurant dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. Le fait de présenter un énoncé modificateur ou de remplacement n'est pas réputé constituer une admission à quelque fin que ce soit du fait que l'énoncé modifié ou remplacé, au moment où il a été fait, constituait une déclaration fausse ou trompeuse, ni une information fausse concernant un fait important, ni une omission de déclarer un fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Un énoncé ainsi modifié ou remplacé ne doit pas par la suite faire partie du prospectus ni être réputé en faire partie, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités ne fait pas partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus préalable de base dans la mesure où son contenu a été modifié ou remplacé par de l'information présentée dans le présent supplément de prospectus ou de toute modification de celui-ci. Les modèles de « documents de commercialisation » (au sens donné à ce terme dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités comparables de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada dans le cadre du placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris toute modification du sommaire des modalités, ou toute version modifiée de celui-ci) sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base.

FAITS NOUVEAUX

Le 12 septembre 2019, la FPI a réalisé un placement par voie de prise ferme (le « **placement de septembre 2019** »), aux termes duquel la FPI a émis 12 201 500 parts de fiducie au prix de 6,60 \$ par part de fiducie, y compris 1 591 500 parts de fiducie émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation des preneurs fermes, pour un produit brut global revenant à la FPI d'environ 80,5 M\$.

Le 24 octobre 2019, la FPI a annoncé qu'elle avait convenu d'acquérir indirectement : (i) un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie de 315 400 pieds carrés situé au 101 McNabb Street, à Markham, en Ontario (l'« **immeuble McNabb** »); et (ii) un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie de 209 400 pieds carrés situé au 3699 63rd Avenue NE, à Calgary, en Alberta (l'« **immeuble de Calgary** » et, avec l'immeuble McNabb, les « **acquisitions d'octobre** »). Le prix d'achat total à l'égard des acquisitions d'octobre est d'environ 190,5 M\$, exclusion faite des frais de clôture, et devrait être réglé au moyen d'une combinaison : (i) du produit du placement de septembre 2019; (ii) d'un financement hypothécaire visant chacun des immeubles pour un montant total d'environ 128,3 M\$; et (iii) de l'émission de parts de fiducie au vendeur de l'immeuble McNabb d'une valeur totale de 15 M\$ à un prix par part de fiducie égal au prix moyen pondéré du volume (le « **PMPV** ») sur cinq jours à la date survenant cinq jours ouvrables avant la clôture. La clôture de l'immeuble McNabb est prévue vers le 15 novembre 2019.

Le 4 novembre 2019, la FPI a acquis l'immeuble de Calgary. Le prix d'achat de 100,5 M\$ a été réglé au moyen : (i) d'un financement hypothécaire d'environ 65,3 M\$, assorti d'un taux d'intérêt de 3,66 % pour une durée de sept ans; et (ii) du produit du placement de septembre 2019.

Le 7 novembre 2019, la FPI a annoncé l'acquisition éventuelle d'un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie d'environ 368 800 pieds carrés situé dans la région du Grand Toronto (le « **premier immeuble de la RGT** »), à l'égard de laquelle la FPI a conclu une convention d'achat et de vente. Le premier immeuble de la RGT est occupé à 98 %, la durée moyenne pondérée de ses baux est de 4,8 ans et 57,5 % de ses revenus proviennent de locataires ayant une bonne note de crédit.

Le 7 novembre 2019, la FPI a également annoncé l'acquisition éventuelle d'un immeuble de bureaux de catégorie « A » d'une superficie d'environ 252 500 pieds carrés situé dans la région du Grand Toronto (le « **deuxième immeuble de la RGT** »), à l'égard de laquelle la FPI a conclu une convention d'achat et de vente. Le deuxième immeuble de la RGT est occupé en totalité, la durée moyenne pondérée de ses baux est de 7,2 ans et 31,0 % de ses revenus proviennent de locataires ayant une bonne note de crédit.

Le premier immeuble de la RGT et le deuxième immeuble de la RGT sont collectivement appelés les « **immeubles qui pourraient être acquis** ». La FPI n'a pas de lien de dépendance avec les vendeurs des immeubles qui pourraient être acquis. Les immeubles qui pourraient être acquis offrent une superficie locative totale d'environ 621 300 pieds carrés pour un prix d'achat combiné d'environ 205,3 M\$, leur taux d'occupation combiné est de 98,6 %, la durée restante moyenne pondérée de leurs baux est de 5,8 ans et 46,8 % de leurs revenus proviennent de locataires ayant une bonne note de crédit. À la clôture réussie de l'acquisition des immeubles qui pourraient être acquis, le portefeuille de la FPI aura une superficie locative d'environ 4,8 millions de pieds carrés, un taux d'occupation de 97 %, une durée moyenne pondérée des baux de 4,7 ans et 76,7 % de ses revenus proviendront de locataires gouvernementaux ayant une bonne note de crédit. L'acquisition des immeubles qui pourraient être acquis demeure subordonnée, entre autres, à la réalisation satisfaisante, par la FPI, d'un contrôle diligent habituel à l'égard de ces immeubles. La clôture du placement n'est pas subordonnée à la clôture de l'acquisition de l'un ou de l'autre des immeubles qui pourraient être acquis, et l'acquisition des immeubles qui pourraient être acquis n'est pas subordonnée à l'acquisition d'un autre immeuble qui pourrait être acquis. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif revenant à la FPI et tiré de sa vente des parts de fiducie aux termes du placement, après la déduction de la rémunération des preneurs fermes de 3 160 194 \$ et des frais estimatifs du placement de 350 000 \$, mais avant la prise en compte de l'exercice de l'option de surallocation, devrait s'établir à environ 66 520 206 \$.

Advenant l'acquisition de l'ensemble des immeubles qui pourraient être acquis, le produit net tiré du placement sera entièrement affecté au règlement de la tranche en espèces du prix de ces acquisitions. Si l'un des immeubles qui pourraient être acquis n'est pas acquis et/ou si l'option de surallocation est exercée, la FPI a l'intention d'affecter la tranche inutilisée du produit net tiré du placement au financement d'acquisitions futures éventuelles et de l'option de surallocation, si celle-ci est exercée, aux besoins généraux de la fiducie. Se reporter aux rubriques « Facteurs de risque — Réalisation des acquisitions éventuelles » et « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé de la FPI au 30 septembre 2019 et la structure du capital consolidé *pro forma* de la FPI au 30 septembre 2019 compte tenu de la conclusion du placement (à l'exclusion de l'option de surallocation) et de l'acquisition des acquisitions d'octobre et des immeubles qui pourraient être acquis. Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers et des notes complémentaires de la FPI qui sont inclus ou intégrés par renvoi au prospectus préalable de base aux fins du placement.

	Au 30 septembre 2019	Au 30 septembre 2019
	(non audités) (montants en millions de dollars)	(non audités – <i>pro forma</i> compte tenu de la conclusion du placement ¹ et de l'acquisition des acquisitions d'octobre ² et des immeubles qui pourraient être acquis (montants exprimés en millions de dollars)
Dette		
Emprunts hypothécaires (excluent les frais de financement non amortis et les ajustements d'emprunts hypothécaires à la valeur de marché non amortis).....	536,6 \$	798,4 \$
Facilité de crédit (exclut les frais de financement non amortis)	- \$	- \$
Capital en parts de société en commandite de catégorie B	29,5 \$	29,5 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Capital en parts de fiducie.....	440,3 \$	521,8 \$
Capital en parts avec droit de vote spécial.....	- \$	- \$
Total de la structure du capital	<u>1 006,4 \$</u>	<u>1 349,7 \$</u>
Total des parts de fiducie émises et en circulation	70 137 905	82 425 535
Total des parts avec droit de vote spécial émises et en circulation	<u>4 268 837</u>	<u>4 268 837</u>

- 1) En partant du principe que l'option de surallocation n'est pas exercée et après la déduction de la commission des preneurs fermes de 3 160 194 \$ et des frais estimatifs du placement de 350 000 \$.
- 2) Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble McNabb, une partie du prix d'achat devrait être couverte par l'émission de parts de fiducie au vendeur de l'immeuble McNabb d'une valeur totale de 15 millions de dollars à un prix par part de fiducie égal au prix moyen pondéré du volume des cinq (5) jours ouvrables précédant de la clôture. L'acquisition de l'immeuble McNabb devrait être conclue le 15 novembre 2019 ou vers cette date. Cette version pro forma suppose que le prix d'émission des parts de fiducie est établi au prix d'offre; toutefois, le prix d'émission réel des parts de fiducie demeure inconnu jusqu'à ce que le prix moyen pondéré du volume soit calculé.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont individuellement convenu d'acheter, à la date de clôture, un total de 10 120 000 parts de fiducie au prix de 6,92 \$ chacune, payable en espèces à la FPI sur remise des parts de fiducie en question. Il est prévu que la clôture du placement surviendra le 18 novembre 2019, ou à toute date ultérieure dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir, mais qui ne pourra être postérieure au 29 novembre 2019. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conditionnelles et ceux-ci peuvent y mettre fin à leur gré à la réalisation de certaines conditions, notamment (sous réserve de certaines restrictions) : (i) une demande de renseignements, une action, une poursuite, une enquête ou une autre procédure est engagée, annoncée ou envisagée, ou une ordonnance est prononcée par un organisme gouvernemental ou autrement, ou une loi est modifiée, ou son interprétation ou son administration est modifiée, ce qui, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, limite ou compromet la négociation ou le placement des parts de fiducie ou est susceptible d'avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des parts de fiducie; (ii) un changement important dans les activités, la situation financière, les actifs, les passifs, les résultats d'exploitation ou les perspectives de la FPI et de ses filiales, ou un changement dans un fait important qui est déclaré ou dont il est question dans le prospectus, s'est produit ou a été découvert par un preneur ferme ou a été annoncé publiquement par la FPI, ou il s'est produit un fait important qui est, ou pourrait être, de nature à faire en sorte que le prospectus devienne inexact, faux ou trompeur à tout égard important ou à donner lieu à une information fausse ou trompeuse, et qui, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des parts de fiducie; (iii) une situation, une mesure, un état, une condition ou tout autre fait d'envergure nationale ou internationale, des gestes d'hostilité ou l'escalade de tels gestes ou encore d'autres cataclysmes ou crises qui, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, ont une incidence défavorable importante, ou pourraient avoir une incidence défavorable importante, sur le marché financier au Canada, ou sur les activités, l'exploitation ou les affaires de la FPI et de ses filiales, ou sur le cours ou la valeur des parts de fiducie ou les touchent ou les toucheront de façon très défavorable, se sont produits ou sont en cours; et (iv) des modifications aux lois fiscales fédérales du Canada, à son règlement d'application ou à l'interprétation ou l'administration de ceux-ci ont été apportées ou sont projetées, qui, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, après consultation de la FPI, serait raisonnablement susceptible d'avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des parts de fiducie. Les preneurs fermes sont toutefois individuellement tenus de prendre livraison et de régler le prix de toutes les parts de fiducie qu'ils se sont engagés à acheter si une part de fiducie est achetée aux termes de la convention de prise ferme.

Les modalités du placement et le prix d'offre ont été établis par voie de négociations entre la FPI et les preneurs fermes, compte tenu du cours des parts de fiducie et d'autres facteurs.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI s'est engagée à verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,3287 \$ par part de fiducie, soit une rémunération totale payable par la FPI de 3 160 194 \$, qui sera exigible à la clôture du placement, pour les services qu'ils fourniront dans le cadre du placement. Conformément aux modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération à l'égard de la souscription de parts de fiducie par une entité contrôlée par Daniel Drimmer.

La FPI a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation, qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts de fiducie supplémentaires, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus uniquement afin de couvrir les surallocations, le cas échéant, et de stabiliser le marché, qu'ils pourront exercer à tout moment, en totalité ou en partie, jusqu'au 30^e jour qui suivra la clôture du placement. Le prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et des parts de fiducie qui peuvent être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts de fiducie comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts de fiducie en vertu du prospectus, que la position de surallocation soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par

des achats sur le marché secondaire. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, la rémunération totale des preneurs fermes payable par la FPI s'établira à 3 659 161 \$.

La FPI a convenu de ne pas émettre ou vendre, ni de négocier ou conclure d'entente visant l'émission ou la vente (ni d'annoncer son intention de le faire), des parts de fiducie ou des titres pouvant être convertis ou échangés pour obtenir des parts de fiducie, sauf (i) les parts différées de la FPI (les « **parts différées** ») dont l'émission est prévue le 31 décembre 2019 dans le cadre du régime de parts de fiducie incitatives de la FPI, qui est entré en vigueur le 10 juin 2019 (le « **régime de parts de fiducie incitatives** »), à titre de rémunération versée aux administrateurs ou aux fiduciaires d'une entité de la FPI; (ii) pour les besoins de la rémunération incitative ou des primes dans le cadre du régime de parts de fiducie incitatives; (iii) dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI ou d'une autre obligation existante à la date des présentes; (iv) aux termes de droits émis dans le cadre du régime de droits (au sens donné à ce terme dans la notice annuelle); (v) aux termes de l'option de surallocation; (vi) les parts de fiducie émises à d'autres tiers dans le cadre d'acquisitions d'immeubles; ou (vii) aux termes d'autres engagements existants de la FPI et de chacune des sociétés par actions et des sociétés de personnes que la FPI contrôle directement ou indirectement, pendant une période de 90 jours suivant la clôture du placement, sans obtenir le consentement préalable des chefs de file, pour le compte des preneurs fermes, consentement qui ne pourra être refusé ou retardé sans motif valable.

L'une des conditions de clôture du placement exige que les fiduciaires et les dirigeants de la FPI conviennent de ne pas vendre, ni négocier ou conclure d'entente visant la vente (ni annoncer leur intention de le faire), des parts de fiducie ou des titres pouvant être échangés ou convertis pour obtenir des parts de fiducie avant la clôture du placement et pendant la période de 90 jours à compter de la date de clôture du placement sans obtenir le consentement écrit préalable des chefs de file, lequel ne pourra être refusé ou retardé sans motif valable.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les parts de fiducie au prix d'offre. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts de fiducie au prix d'offre, le prix auquel les parts de fiducie seront offertes aux termes du prospectus pourra être réduit et pourra être de nouveau modifié à l'occasion pour s'établir à un montant qui ne sera pas supérieur au prix d'offre. Toutefois, en aucun cas la FPI ne recevra moins que le produit net de 6,5913 \$ par part de fiducie. La rémunération réellement réalisée par les preneurs fermes sera réduite d'un montant correspondant à la différence en moins entre le prix global payé par les acquéreurs pour les parts de fiducie visées par le prospectus et le prix d'offre.

Sous réserve de certaines restrictions, la FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés, actionnaires, associés et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile aux termes de la législation sur les valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire à cet égard.

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts de fiducie à d'autres niveaux que ceux qui existeraient par ailleurs sur le marché libre, notamment des opérations de stabilisation, des ventes à découvert (soit la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts de fiducie supérieur au nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement), des achats visant à couvrir des positions créées par des ventes à découvert et des opérations de couverture syndicaire. Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats faits afin de prévenir ou de retarder une baisse du cours des parts de fiducie pendant la durée du placement. Les preneurs fermes doivent dénouer une position vendeur en achetant des parts de fiducie sur le marché libre. Une position vendeur est plus susceptible d'être créée si les preneurs fermes craignent qu'il puisse y avoir une pression à la baisse sur le cours des parts de fiducie sur le marché libre qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les investisseurs qui achètent des parts dans le cadre du placement.

En outre, conformément aux règles et aux instructions générales de certains organismes de réglementation des valeurs mobilières canadiens, les preneurs fermes ne pourront, à aucun moment pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts de fiducie. Cette restriction comporte toutefois des exceptions lorsque l'offre ou l'achat n'est pas fait afin de créer une activité, réelle ou apparente, sur les parts de fiducie ou d'en faire hausser le cours. Ces exceptions comprennent une offre ou un achat autorisé aux termes des règlements et des règles des organismes de réglementation compétents et de la TSX, notamment les Règles universelles d'intégrité du marché à l'égard des marchés canadiens relativement aux activités de stabilisation des marchés et de maintien passif du marché et une offre d'achat ou un achat fait pour le compte d'un client dans le cas où l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement.

Par suite de ces activités, le cours des parts de fiducie pourrait être supérieur à celui qui existerait par ailleurs sur le marché libre. Si ces activités sont entreprises, les preneurs fermes peuvent y mettre fin à tout moment. Les preneurs fermes pourront effectuer ces opérations sur toute bourse de valeurs auxquelles les parts de fiducie sont inscrites, sur le marché hors cote ou autrement.

Les parts de fiducie qui seront placées aux termes du prospectus seront attestées par un ou plusieurs certificats de parts de fiducie immatriculés au nom de la CDS ou de son prête-nom et détenus par la CDS, ou pour le compte de celle-ci, à titre de dépositaire des certificats de parts de fiducie pour les adhérents de la CDS, à la date de clôture. Un acquéreur de parts de fiducie placées aux termes du prospectus ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel il a acquis les parts de fiducie.

La FPI a demandé l'inscription des parts de fiducie devant être placées aux termes du prospectus à la cote de la TSX. Les parts de fiducie n'ont pas été et ne seront pas inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, sous réserve d'une inscription en vertu de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis applicables ou de certaines dispenses d'inscription, elles ne peuvent être offertes, vendues, transférées, livrées ou autrement aliénées, directement ou indirectement, aux États-Unis. Chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir ni vendre les parts de fiducie aux États-Unis, sauf en conformité avec la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933. En outre, pendant la période de 40 jours qui suit le début du placement de parts de fiducie, l'offre ou la vente des parts de fiducie aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non à ce placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si cette offre ou cette vente n'est pas faite en conformité avec une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

Dans le cadre du placement, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » à la CIBC, à la Banque Nationale, à RBC, à BMO et à Desjardins en vertu de la législation canadienne sur les valeurs mobilières applicable.

Une société du même groupe que la CIBC a consenti une facilité de crédit renouvelable à taux variable non garantie de 20,0 M\$ à la FPI qui vient à échéance le 1^{er} décembre 2020. Aucun prélèvement n'avait été fait sur cette facilité au 30 septembre 2019. La FPI se conforme à l'ensemble des modalités de la convention relative à cette facilité, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de cette convention.

Une société du même groupe que la Banque Nationale a consenti une facilité de crédit renouvelable à taux variable de 35,0 M\$ en faveur de la FPI qui vient à échéance le 28 février 2020 (la « **facilité de crédit** »). Au 30 septembre 2019, aucun montant n'était prélevé sur la facilité de crédit. La FPI se conforme à l'ensemble des modalités de la convention relative à la facilité de crédit, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de cette convention. La facilité de crédit est garantie a) par une charge de premier rang visant le 410 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick et b) par une charge de deuxième rang visant (i) le 340, avenue Laurier Ouest, à Ottawa, en Ontario (l'« **immeuble 340, Laurier** »), (ii) le 777 Brock Road, à Pickering, en Ontario (l'« **immeuble 777 Brock** »), (iii) le 135 Hunter Street East, à Hamilton, en Ontario (l'« **immeuble 135 Hunter** »), (iv) le 1161 Crawford Drive, à Peterborough, en Ontario (v) le 727 Fisgard Street, à Victoria, en Colombie-Britannique, (vi) les 301 et 303 Moodie Drive, à Ottawa, en Ontario (l'« **immeuble Moodie** ») et (vii) le 4500 et le 4520 – 16th Avenue NW, à Calgary, en Alberta (collectivement, les « **immeubles visés par la facilité de crédit** »). La valeur globale des immeubles visés par la facilité de crédit a augmenté (au 30 septembre 2019) de 31,0 M\$ depuis la date de leurs acquisitions initiales. La facilité de crédit a été utilisée pour faciliter les activités et les projets de la FPI à l'occasion.

De plus, une société du même groupe que la Banque Nationale a consenti des financements hypothécaires (collectivement, les « **prêts hypothécaires souscrits auprès de la Banque Nationale** ») à l'égard (i) de l'immeuble 340, Laurier, (ii) du 500 Beaverbrook Court, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, (iii) du 495 Prospect Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, (iv) du 845 Prospect Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, (v) du 414-422 York Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick et (vi) du 440-470 York Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick. La valeur globale de ces immeubles a augmenté (au 30 septembre 2019) de 15,4 M\$ depuis la date de leurs acquisitions initiales. La FPI respecte l'ensemble des modalités des conventions relatives aux prêts hypothécaires souscrits auprès de la Banque Nationale, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de ces conventions. Au 30 septembre 2019, l'encours des prêts hypothécaires souscrits auprès de la Banque Nationale s'élevait à 64,9 M\$.

Une société du même groupe que RBC a consenti des financements hypothécaires (collectivement, les « **prêts hypothécaires de RBC** ») à l'égard des immeubles suivants : 1595 16th Avenue, à Richmond Hill, en Ontario; 251 Arvin Avenue, à Hamilton, en Ontario; 61 Bill Leathem Drive, à Ottawa, en Ontario; l'immeuble 777 Brock; 400 Carlingview Drive, à Toronto, en Ontario; 1161 Crawford Drive, à Peterborough, en Ontario; 6865 Century Avenue, à Mississauga, en Ontario; 520 Exmouth Street, à Sarnia, en Ontario; 529-533 Exmouth Street, à Sarnia, en Ontario; 5900 Explorer Drive, à Mississauga, en Ontario; 727 Figgard Street, à Victoria, en Colombie-Britannique; l'immeuble 135 Hunter; l'immeuble 360, Laurier; 400 Maple Grove Road, à Ottawa, en Ontario; 78 Meg Drive, à London, en Ontario; 5160 Orbitor Drive, à Mississauga, en Ontario; 231 Shearson Crescent, à Cambridge, en Ontario; l'immeuble South Fraser; et 3650 Victoria Park Avenue, à Toronto, en Ontario (collectivement, les « **immeubles de RBC** »). Au 30 septembre 2019, l'encours total de la dette due à la société du même groupe que RBC s'élevait à 193,4 M\$. La FPI respecte l'ensemble des modalités de la convention relative aux prêts hypothécaires de RBC, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de ces conventions. Les prêts hypothécaires de RBC sont garantis par les immeubles de RBC. La valeur totale des immeubles de RBC a augmenté (au 30 septembre 2019) de 45,1 M\$ depuis la date de leur acquisition initiale.

Une société du même groupe que BMO a consenti un financement hypothécaire (le « **prêt hypothécaire souscrit auprès de BMO** ») à l'égard de l'immeuble Moodie. Au 30 septembre 2019, l'encours total de la dette due à la société du même groupe que BMO s'élevait à 11,2 M\$. La FPI respecte l'ensemble des modalités de la convention relative au prêt hypothécaire souscrit auprès de BMO, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de cette convention. Le prêt hypothécaire souscrit auprès de BMO est garanti par l'immeuble Moodie. La valeur totale de l'immeuble Moodie a augmenté (au 30 septembre 2019) de 7,0 M\$ depuis la date de son acquisition initiale.

Une société du même groupe que Desjardins a consenti un financement hypothécaire (le « **prêt hypothécaire souscrit auprès de Desjardins** ») à l'égard de l'immeuble situé au 2300, boulevard Saint-Laurent, à Ottawa, en Ontario (l'« **immeuble Saint-Laurent** »). Au 30 septembre 2019, l'encours total de la dette due à la société du même groupe que Desjardins s'élevait à 4,3 M\$. La FPI respecte l'ensemble des modalités de la convention relative au prêt hypothécaire souscrit auprès de Desjardins, et il n'y a eu aucune renonciation à l'égard d'une violation de cette convention. Le prêt hypothécaire souscrit auprès de Desjardins est garanti par l'immeuble Saint-Laurent. La valeur totale de l'immeuble Saint-Laurent a augmenté (au 30 septembre 2019) de 0,6 M\$ depuis la date de son acquisition initiale.

Les modalités, la structure et le prix du placement ont été établis uniquement par voie de négociations entre la FPI et les preneurs fermes. Les prêteurs membres du même groupe que la CIBC, la Banque Nationale, RBC, BMO et Desjardins n'ont aucunement participé à ces discussions ou décisions. Dans le cadre du placement, la CIBC, la Banque Nationale, RBC, BMO et Desjardins ainsi que certaines sociétés de leur groupe respectif toucheront une tranche du produit payable aux preneurs fermes afin de couvrir leurs frais et débours, mais ne recevront aucun autre avantage dans le cadre du placement, à l'exception du remboursement d'une tranche de la facilité de crédit. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le 12 septembre 2019, la FPI a réalisé le placement de septembre 2019, qui concernait la vente de 12 201 500 parts de fiducie au prix de 6,60 \$ par part de fiducie aux preneurs fermes pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 80,5 M\$.

Le 24 septembre 2019, 6 666, 6 666, 3 333 et 3 333 options ont été exercées au moyen de l'option d'exercice sans décaissement afin d'acquérir 468, 541, 180 et 183 parts de fiducie, respectivement, au prix de 6,28 \$, de 6,17 \$, de 6,44 \$ et de 6,43 \$ par part de fiducie, respectivement.

Le 27 septembre 2019, 200 000 et 10 000 options ont été exercées au moyen de l'option d'exercice sans décaissement afin d'acquérir 19 110 et 1 480 parts de fiducie, respectivement, au prix de 6,15 \$ et de 6,04 \$ par part de fiducie, respectivement.

Le 27 septembre 2019, 35 000 options ont été exercées afin d'acquérir 35 000 parts de fiducie au prix de 6,15 \$ par part de fiducie.

Le 27 septembre 2019, 6 666 et 10 000 options ont été exercées au moyen de l'option d'exercice sans décaissement afin d'acquérir 532 et 907 parts de fiducie, respectivement, au prix de 6,28 \$ et de 6,17 \$ par part de fiducie, respectivement.

Le 30 septembre 2019, la FPI a émis 5 649 parts différées à ses fiduciaires, au prix de 7,0127 \$ chacune, dans le cadre du régime de parts de fiducie incitatives.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes des parts de fiducie en circulation de la FPI à la TSX (tels qu'ils ont été publiés par TSX InfoSuite Streamer) ainsi que leur volume de négociation. Les parts de fiducie sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « TNT.UN ».

Parts de fiducie (TSX)

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
1 ^{er} au 8 novembre 2019	7,25	6,88	2 278 650
Octobre 2019	7,38	6,75	4 442 171
Septembre 2019	7,13	6,58	6 939 362
Août 2019	7,02	6,61	2 107 267
Juillet 2019	6,72	6,60	1 484 436
Juin 2019	6,70	6,40	1 634 937
Mai 2019	6,74	6,43	2 055 494
Avril 2019	6,72	6,60	1 431 800
Mars 2019	6,74	6,41	2 146 268
Février 2019	6,49	6,27	1 646 980
Janvier 2019	6,40	5,56	2 892 944
Décembre 2018	6,05	5,30	3 586 420
Novembre 2018	6,47	5,94	2 747 426

Source : TSX InfoSuite^{MC}

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le résumé qui suit présente fidèlement, à la date des présentes, les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la Loi de l'impôt à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts de fiducie par un porteur de parts qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des parts de fiducie aux termes du placement. Le présent résumé s'applique au porteur de parts qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, est un résident du Canada ou est réputé l'être, traite sans lien de dépendance avec la FPI, chacun des preneurs fermes et toute personne à qui ce porteur de parts vend ou cède autrement par la suite des parts de fiducie, et n'est pas une personne affiliée à l'un d'eux et détient les parts de fiducie en tant qu'immobilisations (un « **porteur** »). Dans la plupart des cas, les parts de fiducie seront considérées comme des immobilisations pour un porteur à condition qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de vente ou d'achat de titres et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs parts de fiducie à titre d'immobilisations pourraient, dans certains cas, avoir le droit de faire le choix irrévocable en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que ces parts de fiducie et tous les autres « titres canadiens » (au sens donné à ce terme par la Loi de l'impôt) dont les porteurs sont propriétaires au cours de l'année d'imposition du choix et de toute année d'imposition ultérieure soient réputés être des immobilisations. Ces porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité compte tenu de leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur (i) qui est une « institution financière » pour les besoins des « règles d'évaluation à la valeur du marché », (ii) qui est une « institution financière déterminée », (iii) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé », (iv) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens »

dans une autre monnaie que la monnaie canadienne, (v) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » relativement à des parts de fiducie, au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt ou (vi) qui est une société de personnes. Un tel porteur de parts devrait consulter ses propres conseillers en fiscalité à l'égard d'un placement dans les parts de fiducie.

Le présent résumé ne traite pas de la déductibilité de l'intérêt sur les fonds empruntés par un porteur pour faire l'acquisition de parts de fiducie.

Le présent résumé est fondé sur les faits énoncés dans le prospectus, sur les dispositions de la Loi de l'impôt en vigueur à la date des présentes, sur les déclarations relatives aux questions de fait effectuées dans une attestation signée par un dirigeant de la FPI fournie aux conseillers juridiques (l'« **attestation du dirigeant** ») et sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») publiées avant la date des présentes. Le présent résumé tient compte des propositions fiscales. Il pose l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont proposées, mais il n'est pas garanti que les propositions fiscales seront adoptées ou, si elles le sont, qu'elles le seront dans leur forme actuelle. Le présent résumé ne tient pas par ailleurs compte ni ne prévoit de modifications législatives ou de changements dans les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC, que ce soit par suite d'une décision ou d'une mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, et il ne tient pas compte des lois ou des incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères ou d'autres lois ou incidences fiscales fédérales, lesquelles peuvent différer sensiblement de celles qui sont énoncées dans le présent supplément de prospectus. La modification de la Loi de l'impôt ou des propositions fiscales pourrait modifier considérablement le statut fiscal de la FPI ou les incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts de fiducie émises dans le cadre du placement.

Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les parts de fiducie. En outre, les incidences de l'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts de fiducie varieront selon la situation personnelle du porteur, notamment selon la ou les provinces dans lesquelles le porteur réside ou exerce ses activités. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale uniquement et ne vise pas à constituer un avis ou une déclaration de nature juridique ou fiscale à un acquéreur éventuel de parts de fiducie et il ne doit pas être interprété comme tel. Les acquéreurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils relativement aux incidences fiscales pour eux d'un placement dans les parts de fiducie compte tenu de leur situation personnelle.

Pour les besoins du présent résumé, le terme « FPI » désigne True North Commercial Real Estate Investment Trust seulement et ne désigne aucune de ses filiales, y compris True North LP.

Statut de la FPI

Fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé suppose que la FPI est admissible et continuera d'être admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la Loi de l'impôt. Entre autres, afin d'être ainsi admissible, la FPI doit se conformer en tout temps à certaines exigences en matière de propriété et de répartition des parts de fiducie. En outre, la FPI peut ne pas, à tout moment, être raisonnablement considérée comme ayant été établie ou maintenue principalement au bénéfice de personnes non-résidentes. La déclaration de fiducie contient toutefois une restriction quant à la propriété par des non-résidents à l'égard des parts de fiducie visant à faire en sorte que la FPI ne soit pas réputée être une fiducie de fonds commun de placement par suite de la propriété des parts de fiducie par des non-résidents du Canada. Il n'y a aucun moyen de rectifier la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement si cette exigence n'est pas respectée. Dans l'éventualité où la FPI ne serait pas admissible en tout temps à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales différeraient, à certains égards, considérablement et défavorablement de celles qui sont décrites dans les présentes.

Règles relatives aux EIPD

La Loi de l'impôt comporte des règles (les « **règles relatives aux EIPD** ») qui s'appliquent aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt). Une fiducie qui réside au Canada sera généralement une fiducie intermédiaire de placement déterminée si des « placements » dans la fiducie sont inscrits ou négociés à la cote d'une bourse ou d'un autre marché public et que la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au

sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). Si la FPI était assujettie aux règles relatives aux EIPD, elle serait, règle générale, imposée de la même façon que les sociétés par actions sur le revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada par la FPI, et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de biens hors portefeuille, selon un taux d'imposition combiné fédéral-provincial comparable à celui qui est applicable aux sociétés par actions. Les répartitions ou distributions de revenu et de gains en capital qui sont assujetties aux règles relatives aux EIPD seront imposées en tant que dividende provenant d'une société canadienne imposable entre les mains des bénéficiaires ou des associés de la fiducie intermédiaire de placement déterminée ou de la société de personnes intermédiaire de placement déterminée et seront réputées constituer un « dividende déterminé » admissible aux règles de majoration et de crédit d'impôt bonifiés pour dividendes dont les particuliers résidant au Canada peuvent se prévaloir ainsi qu'au calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt). Les « sociétés privées » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour le compte d'un tel particulier ou groupe pourraient devoir payer un impôt remboursable en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sur les dividendes reçus ou réputés être reçus dans la mesure où ces dividendes sont déductibles dans le calcul du revenu imposable. Les distributions versées par une fiducie intermédiaire de placement déterminée à titre de remboursement de capital ne seront pas imposées en vertu des règles relatives aux EIPD.

Exception relative aux FPI

Une fiducie qui est admissible en tant que « fiducie de placement immobilier » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour l'année (l'« **exception relative aux FPI** ») est exclue de la définition de fiducie intermédiaire de placement déterminée de la Loi de l'impôt et, par conséquent, elle n'est pas assujettie aux règles relatives aux EIPD. Les cinq critères suivants doivent être remplis pour qu'une fiducie qui réside au Canada pendant l'année d'imposition soit admissible à l'exception relative aux FPI pour une année d'imposition donnée :

- a) tout au long de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient ne doit être à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- b) au moins 90 % de son « revenu brut lié de FPI » pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyer de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % de son revenu brut de FPI pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêt d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- d) au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande des biens détenus par la fiducie qui sont constitués de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, de biens de revente admissibles, de liquidités, de dépôts (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou auprès d'une succursale au Canada d'une banque ou d'une caisse de crédit), de dettes de sociétés canadiennes représentées par des acceptations bancaires et de titres de créance émis ou garantis par le gouvernement canadien ou émis par une province, un gouvernement municipal ou certaines autres institutions publiques admissibles ne peut jamais être inférieure à 75 % de la « valeur des capitaux propres » de la fiducie à ce moment;
- e) les « placements » qui y sont faits doivent être, au cours de l'année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (au sens qui est donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt).

Les règles relatives aux EIPD prévoient une règle de transparence aux termes de laquelle une fiducie pourrait généralement être admissible à l'exception relative aux FPI si elle détient ses biens immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires, pourvu que chacune de ces entités, en presumant qu'elle était une fiducie, respecte les critères a) à d) de l'exception relative aux FPI qui figurent ci-dessus.

Application à la FPI

L'exception relative aux FPI est appliquée annuellement. Par conséquent, même si la FPI n'est pas admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année donnée, il se peut qu'elle le soit au cours d'une année ultérieure. L'exception relative aux FPI prévue dans les règles relatives aux EIPD renferme divers critères techniques, et l'établissement de l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être fait qu'à la fin de l'année d'imposition en question. En se fondant sur les déclarations quant à certaines questions de fait figurant dans l'attestation du dirigeant, la direction de la FPI a informé les conseillers juridiques qu'elle prévoit que la FPI est admissible à l'exception relative aux FPI telle qu'elle est actuellement structurée et qu'elle continuera d'être admissible à cette exception en 2019 et au cours de chaque année ultérieure et que True North LP est et continuera d'être admissible en tant que « filiale exclue » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). Toutefois, rien ne garantit que les investissements ultérieurs ou les activités entreprises ultérieurement par la FPI n'entraîneront pas la perte par la FPI de son admissibilité à l'exception relative aux FPI et rien ne garantit que True North LP sera admissible à titre de filiale exclue. Les conseillers juridiques ne vérifieront pas si la FPI respecte les conditions d'admissibilité à l'exception relative aux FPI. Si la FPI ou True North LP était assujettie à un impôt exigé aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement et défavorablement différentes.

Dans la mesure où elles s'appliquent à la FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient, selon la nature des distributions provenant de la FPI, y compris pour établir la partie de ses distributions qui constitue un revenu et la partie qui constitue un remboursement de capital, avoir une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt de certains porteurs. De façon générale, les distributions qui sont qualifiées de remboursement de capital ne sont pas imposables entre les mains des porteurs mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts de fiducie d'un porteur.

L'incidence probable des règles relatives aux EIPD sur le marché pour les parts de fiducie et sur la capacité de la FPI de financer des acquisitions futures par l'émission de parts de fiducie ou d'autres titres est incertaine. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquaient à la FPI ou à True North LP, il se pourrait qu'elles aient une incidence défavorable sur la négociabilité des parts de fiducie, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement après impôt pour les porteurs.

La suite du présent résumé doit être lue à la lumière des règles relatives aux EIPD dont il est question ci-dessus, mais on y pose l'hypothèse que la FPI sera en tout temps admissible à l'exception relative aux FPI et que True North LP sera, en tout temps, une « filiale exclue », comme il est indiqué ci-dessous à la rubrique « Imposition de True North LP ».

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. Chaque année d'imposition, la FPI sera tenue de payer de l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour l'année, y compris sur les gains en capital nets imposables réalisés pour cette année et sur sa quote-part du revenu provenant de True North LP pour son exercice se terminant au plus tard à la fin de l'exercice de la FPI, déduction faite de la partie de ces gains que la FPI déduira à l'égard des montants qui seront payés ou payables, ou réputés être payés ou payables, au cours de l'année aux porteurs de parts. Un montant sera considéré comme payable par la FPI à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts au cours de l'année ou si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement de ce montant au cours de cette année.

La FPI ne sera généralement pas tenue de payer de l'impôt sur les montants reçus de True North LP à titre de distributions. Les distributions que recevra la FPI de True North LP en excédent de la quote-part de la FPI du revenu de True North LP pour un exercice entraîneront habituellement une réduction du prix de base rajusté de la participation de la FPI dans True North LP correspondant au montant de cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté pour la FPI de sa participation dans True North LP à la fin d'un exercice de True North LP était par ailleurs un montant négatif, la FPI serait réputée réaliser un gain en capital de ce montant pour son année d'imposition durant laquelle cet exercice de True North LP se termine, et le prix de base rajusté pour la FPI de cette participation dans True North LP serait alors nul.

Pour le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, la FPI peut déduire les frais administratifs raisonnables qu'elle a engagés afin de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, ce qui comprend habituellement l'intérêt sur les fonds empruntés. La FPI peut également déduire de son revenu pour l'année une partie des frais raisonnables

qu'elle a engagés dans le cadre de l'émission de parts de fiducie. La partie des frais d'émission déductible par la FPI pour une année d'imposition correspond à 20 % du total des frais d'émission, établie au prorata si l'année d'imposition de la FPI est inférieure à 365 jours. Les pertes subies par la FPI (y compris les pertes attribuées à la FPI par True North LP et pouvant être déduites par la FPI) ne peuvent être attribuées par la FPI aux porteurs, mais peuvent généralement être reportées prospectivement et déduites dans le calcul du revenu imposable de la FPI pour des années ultérieures conformément aux règles et aux limites détaillées de la Loi de l'impôt.

La FPI aura le droit pour chaque année d'imposition de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son obligation fiscale, s'il y a lieu, sur ses gains en capital imposables nets réalisés à hauteur d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt compte tenu du rachat de parts de fiducie au cours de l'année (le « **remboursement relatif aux gains en capital** »). Dans certaines circonstances, le remboursement relatif aux gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser intégralement l'obligation fiscale de la FPI pour cette année d'imposition. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu ou des gains en capital réalisés par la FPI à la suite ou dans le cadre d'un rachat de parts de fiducie en nature pourrait, au gré des fiduciaires, être réglée et selon le cas désignée comme gain en capital imposable des porteurs de parts qui demandent le rachat, ou devenir payable à ces porteurs de parts. Tout montant de revenu (y compris un gain en capital imposable ainsi désigné) payé ou payable doit être inclus dans le revenu des porteurs qui demandent le rachat et peut être déductible par la FPI. Toutefois, conformément aux propositions fiscales publiées le 30 juillet 2019, pour les années d'imposition de la FPI qui débutent après le 18 mars 2019, la FPI n'aura généralement pas droit à une déduction dans le calcul de son revenu à l'égard des montants attribués aux porteurs de parts qui demandent un rachat relativement : (i) à la partie de ce montant qui serait versée au moyen du revenu (sauf les gains en capital imposables) de la FPI; et (ii) à la partie de ce montant relatif à un gain en capital attribué à un porteur de parts qui demande un rachat si ce gain en capital est supérieur au gain qui aurait autrement été réalisé par le porteur de parts qui demande un rachat. Par conséquent, la composante imposable des distributions de la FPI aux porteurs qui ne demandent pas de rachat pourrait subir une incidence défavorable.

Conformément à la politique en matière de distributions de la FPI, les fiduciaires ont actuellement l'intention de verser chaque année des distributions aux porteurs d'un montant suffisant pour faire en sorte que la FPI ne soit pas assujettie, de façon générale, à l'impôt non remboursable aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année (compte tenu des pertes ou des pertes en capital qui peuvent être reportés prospectivement d'années d'imposition antérieures). Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts avec droit de vote — Politique en matière de distributions » de la notice annuelle. Le revenu de la FPI qui n'est pas disponible aux fins de distributions en espèces sera distribué aux porteurs sous forme de parts de fiducie supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs, que ce soit en espèces, sous forme de parts de fiducie supplémentaires ou autrement, pourra généralement être déduit par la FPI dans le calcul de son revenu.

Imposition de True North LP

Il est prévu que True North LP sera admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent et, par conséquent, elle ne sera pas assujettie à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt (y compris aux termes des règles relatives aux EIPD). Si True North LP n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales différeraient, à certains égards, de façon importante et défavorable de celles qui figurent dans les présentes.

Règle générale, chaque associé de True North LP, y compris la FPI, est tenu d'inclure (ou de déduire) dans le calcul de son revenu sa quote-part des revenus (ou des pertes) de True North LP pour l'exercice de True North LP se terminant au cours de l'année d'imposition de cet associé ou à la même date que la fin de celle-ci, que ce revenu soit ou non distribué par True North LP à l'associé au cours de l'année d'imposition. Si True North LP subissait des pertes aux fins de la Loi de l'impôt, la capacité de la FPI à déduire de telles pertes pourrait être limitée par certaines règles de la Loi de l'impôt. À cette fin, le revenu ou la perte de True North LP sera calculé pour chaque exercice comme si celle-ci était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de True North LP, des déductions pourront généralement être réclamées à l'égard de la déduction pour amortissement disponible et des frais administratifs et autres (y compris l'intérêt à l'égard de la dette de True North LP) engagés afin de gagner un revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien dans la mesure permise par la Loi de l'impôt. Le revenu ou la perte de True North LP pour un exercice sera attribué aux associés de True North LP, y compris la FPI, à raison de leur quote-part de ce revenu ou de cette perte, tel qu'il est prévu dans la convention de société en commandite régissant True North LP, sous réserve des règles détaillées prévues par la Loi de l'impôt. De façon générale, les distributions aux associés qui dépassent le revenu de True North LP pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de

l'associé dans True North LP correspondant au montant de cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté pour la FPI de sa participation dans True North LP à la fin d'un exercice de True North LP était par ailleurs un montant négatif, la FPI serait réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant pour cet exercice, et le prix de base rajusté pour la FPI de cette participation dans True North LP serait alors nul.

Imposition des porteurs

Distributions

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net de la FPI établie pour l'application de la Loi de l'impôt pour l'année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition donnée du porteur, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui est payée ou payable, ou réputée être payée ou payable, au porteur au cours de l'année d'imposition en question, que cette partie soit reçue en espèces, sous forme de parts de fiducie supplémentaires ou autrement. Toute perte de la FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée par la FPI au porteur ni traitée comme une perte d'un porteur.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI, dont la partie imposable a été attribuée par la FPI à l'égard d'un porteur, qui est payée ou payable, ou réputée être payée ou payable, au porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année et ne réduira pas le prix de base rajusté des parts de fiducie de ce porteur. Tout autre montant en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de la FPI qui est payé ou payable, ou réputé être payé ou payable, par la FPI à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour cette année et réduira le prix de base rajusté de ses parts de fiducie de tout montant ainsi payé ou payable à ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part de fiducie serait par ailleurs inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur à la disposition de la part de fiducie et sera ajouté au prix de base rajusté de la part de fiducie de telle sorte que le prix de base rajusté de la part de fiducie revienne à zéro. La composition des distributions versées par la FPI, dont des tranches peuvent être totalement ou partiellement imposables ou non imposables, pourrait varier au fil du temps, et avoir ainsi une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs.

Pourvu que la FPI fasse les choix appropriés, la partie des gains en capital imposables nets de la FPI qui est payée ou payable à un porteur conservera dans les faits son caractère et sera traitée à ce titre entre les mains du porteur pour l'application de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique « Imposition des porteurs — Gains en capital et pertes en capital ».

L'actif net de la FPI reflète à tout moment les revenus et les gains de la FPI qui ont été cumulés ou réalisés, mais qui n'ont pas été rendus payables à ce moment-là. Un porteur qui acquiert des parts de fiducie pourrait être assujéti à l'impôt sur sa quote-part de ses revenus et gains cumulés ou réalisés de la FPI au moment de l'acquisition malgré le fait que ces montants ont peut-être été pris en compte dans le prix payé par le porteur à l'égard des parts de fiducie.

Dispositions de parts de fiducie

À la disposition réelle ou réputée d'une part de fiducie (y compris un rachat), un porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit de disposition du porteur et le total du prix de base rajusté de la part de fiducie et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant désigné payable par la FPI à un porteur qui demande le rachat par prélèvement sur les gains en capital et/ou le revenu de la FPI tel qu'il est décrit ci-dessous.

Pour les besoins du calcul du prix de base rajusté pour un porteur, lorsqu'une part de fiducie est acquise, on établira la moyenne du coût de la part de fiducie nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts de fiducie appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part de fiducie pour un porteur comprendra tous les montants payés par le porteur à l'égard de la part de fiducie, compte tenu de certains rajustements. Le prix de base rajusté des parts de fiducie pourrait être réduit par les distributions versées par la FPI à un porteur de parts de fiducie comme il est décrit ci-dessous. Le prix pour un porteur de parts de fiducie reçu dans le cadre d'une distribution par la FPI correspondra au montant de la distribution qui sera réglé par l'émission des parts de fiducie.

Le rachat de parts de fiducie pour une contrepartie sous forme de liquidités constituera une disposition de ces parts de fiducie pour un produit de disposition correspondant à cette somme. Le rachat de parts de fiducie pour une contrepartie

sous forme d'actifs de la FPI, tels que des billets d'une filiale, constituera une disposition de ces parts de fiducie pour un produit de disposition correspondant habituellement à la juste valeur marchande globale de ces actifs, déduction faite du revenu ou des gains en capital réalisés par la FPI dans le cadre de la disposition de ces actifs et de tout autre revenu ou gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre du rachat de ces parts de fiducie, dans la mesure où ce revenu ou ce gain en capital est attribué au porteur qui demande le rachat. Les porteurs qui exerceront leur droit de rachat réaliseront ainsi un gain en capital (ou subiront une perte en capital) selon que le produit de disposition reçu sera supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des parts de fiducie rachetées majoré des frais de disposition raisonnables. Si le revenu ou un gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre de la distribution de biens en nature au moment du rachat de parts de fiducie a été attribué par la FPI à un porteur qui demande le rachat, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu ce revenu ou la tranche imposable du gain en capital qui aura ainsi été attribuée. Le coût d'un bien distribué en nature par la FPI à un porteur au rachat de parts de fiducie correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Par la suite, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt ou autre revenu tiré du bien, conformément à la Loi de l'impôt.

Le regroupement de parts de fiducie de la FPI après une distribution de parts de fiducie ne sera pas réputé donner lieu à une disposition de parts de fiducie par les porteurs. Le prix de base rajusté global pour un porteur de la totalité de ses parts de fiducie ne changera pas par suite du regroupement de parts de fiducie; toutefois, le prix de base rajusté par part de fiducie augmentera.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur à la disposition réelle ou réputée de parts de fiducie, et le montant de tout gain en capital imposable net attribué par la FPI à un porteur sera incluse dans le revenu du porteur à titre de gain en capital imposable. Sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt, le porteur est tenu de déduire la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie à la disposition réelle ou réputée de parts de fiducie des gains en capital imposables réalisés pour l'année d'imposition. Tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables du porteur pour l'année de la disposition pourra être déduit des gains en capital imposables nets à l'égard des trois années précédentes ou d'une année d'imposition ultérieure, sous réserve de la Loi de l'impôt et conformément à celle-ci.

Impôt remboursable

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel à l'égard de certains types de revenu, notamment sur les gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

De façon générale, le revenu net de la FPI payé ou payable à un porteur qui est un particulier ou un certain type de fiducie qui est attribué à titre de gains en capital imposables nets et de gains en capital réalisés à la disposition de parts de fiducie par ce porteur pourrait accroître la responsabilité du porteur quant à l'impôt minimum de remplacement.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts de fiducie comporte certains risques. Les investisseurs devraient soigneusement examiner les risques décrits ci-dessous, ceux décrits dans la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire, ainsi que les autres renseignements figurant ailleurs dans le prospectus, y compris dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement, avant d'effectuer un placement dans les parts de fiducie. Si l'un ou l'autre de ces risques ou d'autres risques se concrétisent, ils pourraient avoir des incidences défavorables importantes sur les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI. Dans un tel cas, le cours des parts de fiducie pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie de leur placement. Il n'est pas certain que les mesures de gestion des risques permettront à la FPI ou aux investisseurs d'éviter les pertes futures découlant de la survenance des risques décrits ci-dessous ou d'autres risques imprévus.

Dilution

Bien qu'on s'attende à ce que le produit net tiré du placement soit affecté tel qu'il est indiqué à la rubrique « Emploi du produit » du présent supplément de prospectus, dans la mesure où une partie du produit net tiré du placement ou du produit provenant de l'exercice de l'option de surallocation ne sera pas investie avant d'être utilisée, le placement

pourrait entraîner une dilution, par part de fiducie, du bénéfice net de la FPI, des FTE, des FTEA et d'autres mesures financières utilisées par la FPI. En outre, le risque de dilution du produit net tiré du placement ou du produit provenant de l'exercice de l'option de surallocation non investi en attendant d'être utilisé pourrait être plus important si une acquisition n'est pas réalisée.

Réalisation des acquisitions

L'acquisition de l'immeuble McNabb et des immeubles qui pourraient être acquis peut être assujettie à des conditions, notamment la négociation et la finalisation de documents juridiques formels, ainsi que la réalisation satisfaisante du contrôle diligent de la FPI à l'égard des immeubles qui pourraient être acquis. La non-réalisation de l'une ou de l'ensemble des acquisitions pourrait avoir une incidence sur le cours des parts, le rendement ou la réputation de la FPI.

Possible incapacité à réaliser les rendements attendus des acquisitions

Les acquisitions comportent des risques qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur le plan d'affaires de la FPI, notamment l'impossibilité pour l'immeuble McNabb et les immeubles qui pourraient être acquis de produire les résultats auxquels la FPI s'attend. Bien que les fiduciaires de la FPI, en fonction d'une analyse que leur a fournie la direction (ainsi que d'autres renseignements jugés appropriés et suffisants à ces fins), considèrent l'immeuble McNabb et les immeubles qui pourraient être acquis comme non dilutifs par rapport aux FTEA de la FPI, cette conclusion ne doit pas être considérée comme une garantie de rendements ou de résultats futurs.

Concurrence

Le secteur immobilier est très concurrentiel. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles industriels, de bureaux et de commerce de détail font concurrence à la FPI en ce qui a trait à la recherche d'immeubles. L'existence de promoteurs et de propriétaires concurrents pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à acquérir des immeubles et sur les loyers demandés ou les concessions octroyées. Rien ne garantit que la FPI aura accès à des immeubles supplémentaires à la FPI à des prix raisonnables, ni même qu'ils seront disponibles.

Questions fiscales

La direction de la FPI estime que la FPI est actuellement admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu. L'inadmissibilité de la FPI à ce statut pourrait avoir des répercussions défavorables importantes. La Loi de l'impôt renferme des règles qui prévoient que certaines fiducies inscrites ou cotées en bourse seront imposées d'une façon analogue aux sociétés et que certaines distributions versées par de telles fiducies seront imposées comme s'il s'agissait de dividendes imposables versés par une société canadienne imposable. Les distributions versées par une fiducie intermédiaire de placement déterminée à titre de remboursements de capital ne seront généralement pas visées par cet impôt. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions prévues en ce qui a trait à la nature de ses actifs et de ses produits. À moins que la FPI soit admissible à l'exception à la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » dans la Loi de l'impôt (c'est-à-dire l'exception relative aux FPI), les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence sur le montant de ses distributions en espèces qui seraient versées par ailleurs par la FPI et l'imposition de ces distributions aux porteurs de parts. Si la FPI devient inadmissible à l'exception relative aux FPI, elle ne sera plus en mesure de transférer son revenu imposable aux porteurs de parts et sera de ce fait assujettie à l'impôt. L'exception relative aux FPI est demandée sur une base annuelle. Par conséquent, il sera impossible de savoir si la FPI remplira les conditions de l'exception relative aux FPI pour 2019 ou une année ultérieure avant la fin de l'année en cause.

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

Dans le cours normal de ses activités, la FPI et ses immeubles pourraient, à l'occasion, faire l'objet de diverses poursuites intentées ou imminentes, dans le cadre desquelles des dommages-intérêts pécuniaires seraient demandés. Sauf tel qu'il est indiqué dans le prospectus, notamment dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement, la FPI n'a connaissance d'aucune poursuite intentée ou imminente à laquelle elle ou True North LP est ou a été partie, ou visant l'un ou l'autre des immeubles dont elle est propriétaire.

La FPI n'a connaissance d'aucune amende ou sanction imposée à la FPI par un tribunal ou par un organisme de réglementation des valeurs mobilières ou par un autre organisme de réglementation, et la FPI n'a conclu aucun règlement à l'amiable devant un tribunal ou avec un organisme de réglementation des valeurs mobilières.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Les questions mentionnées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que d'autres questions d'ordre juridique relatives au placement, seront examinées par Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

En date du 11 novembre 2019, les associés et les autres avocats de Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l. et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres émis et en circulation de chaque catégorie de la FPI et des personnes qui ont un lien avec celle-ci et des sociétés du même groupe que celle-ci.

EXPERTS INTÉRESSÉS

Les auditeurs de la FPI, BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L., ont indiqué qu'ils étaient indépendants de la FPI conformément aux règles de conduite professionnelle applicables aux auditeurs en Ontario.

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 11 novembre 2019

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) CHRIS BELL

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) LUCAS ATKINS

**FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.**

**RBC DOMINION VALEURS
MOBILIÈRES INC.**

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE

Par : (signé) DAVID SWITZER

Par : (signé) CHARLES
VINEBERG

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) DEREK DERMOTT

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) DAN SHEREMETO

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DENNIS KUNDE

**VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.**

**GMP VALEURS MOBILIÈRES
S.E.C.**

**VALEURS MOBILIÈRES
BANQUE LAURENTIENNE
INC.**

Par : (signé) MARK EDWARDS

Par : (signé) PAUL BISSETT

Par : (signé) DENIM SMITH

