

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

PLACEMENT DE NOUVELLES PARTS DE FIDUCIE PAR VOIE DE PRISE FERME

SOMMAIRE DES MODALITÉS

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

Émetteur :	True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « FPI »)
Émission :	Placement de 10 120 000 parts de fiducie de la FPI (les « parts de fiducie ») nouvellement émises (le « placement »).
Prix d'émission :	6,92 \$ la part de fiducie.
Montant :	70 030 400 \$.
Option de surallocation :	La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») afin de couvrir les surallocations et de stabiliser le marché, qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts de fiducie supplémentaires (ce qui représente 15 % des parts de fiducie offertes dans le cadre du placement) selon les mêmes modalités et conditions que celles qui s'appliquent au placement et qui peut être exercée en totalité ou en partie jusqu'au 30 ^e jour suivant la date de clôture du placement.
Emploi du produit :	La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement de l'acquisition éventuelle de deux immeubles de bureaux (les « immeubles qui pourraient être acquis »). Le placement n'est pas conditionnel à la clôture de l'acquisition de l'un ou l'autre des immeubles qui pourraient être acquis, et si la clôture de l'une des acquisitions n'a pas lieu, le produit net inutilisé devrait être affecté au financement d'autres acquisitions futures éventuelles.
Distributions :	La FPI verse aux porteurs de parts inscrits des distributions mensuelles en espèces. La distribution mensuelle en espèces actuelle annoncée s'établit à 0,0495 \$ par part de fiducie. La première distribution à laquelle les acquéreurs des parts de fiducie dans le cadre du placement seraient admissibles serait la distribution relative au mois de novembre 2019, payable vers le 16 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits vers le 29 novembre 2019.
Inscription à la cote :	La clôture du placement dépend de l'inscription des parts de fiducie à la cote de la TSX. Les parts de fiducie existantes de la FPI sont actuellement inscrites à la cote de la bourse sous le symbole « TNT.UN ».
Type de placement :	Placement par voie de prise ferme dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada au moyen d'un supplément au prospectus préalable de base simplifié de la FPI daté du 1 ^{er} juin 2018. Placement privé aux États-Unis auprès d'« acheteurs institutionnels admissibles » (<i>qualified institutional buyers</i>) en vertu de la Rule 144A ou d'une manière qui ne requiert pas d'enregistrement aux termes de la Securities Act of 1933 des États-Unis, en sa version modifiée.
Admissibilité :	Titres admissibles aux REER, aux FERR, aux REEE, aux REEI, aux CELI et aux RPDB.
Chefs de file :	Marchés des capitaux CIBC et Raymond James Ltée.
Rémunération des preneurs fermes :	4,75 %.
Date de clôture :	Le 18 novembre 2019.