

États financiers consolidés intermédiaires résumés
(en dollars canadiens)

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États de la situation financière consolidés intermédiaires résumés
(en milliers de dollars canadiens)
(non audités)

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Actifs		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	959 199 \$	928 137 \$
Billets payables par versements à recevoir (note 5)	336	459
Dépôts	603	788
Instruments dérivés (note 11)	—	136
Total des actifs non courants	960 138	929 520
Actifs courants :		
Instruments dérivés (note 11)	145	434
Créances exigibles auprès de locataires et autres débiteurs (note 6)	2 507	2 655
Frais payés d'avance et dépôts	6 279	2 738
Billets payables par versements à recevoir (note 5)	86	134
Encaisse affectée	152	1 380
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 757	2 492
Total des actifs courants	67 926	9 833
Total des actifs	1 028 064 \$	939 353 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires (note 7)	421 252 \$	481 184 \$
Parts de société en commandite de catégorie B (note 8)	29 540	24 162
Total des passifs non courants	450 792	505 346
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires (note 7)	113 146	46 012
Facilités de crédit (note 9)	—	3 800
Dépôts des locataires et produits reportés	5 036	4 526
Créditeurs et charges à payer (note 10)	18 745	16 579
Total des passifs courants	136 927	70 917
Total des passifs	587 719	576 263
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 12)	440 345	363 090
Total des passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 028 064 \$	939 353 \$

Événements postérieurs à la date du bilan (note 21)

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Approuvé au nom du Conseil des fiduciaires le 6 novembre 2019.

« William J. Biggar » Fiduciaire

« Roland A. Cardy » Fiduciaire

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des résultats et du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(non audités)

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produits (note 14)	25 668 \$	22 501 \$	76 924 \$	62 121 \$
Charges :				
Charges d'exploitation des immeubles	6 580	5 519	19 534	15 162
Impôts fonciers	4 116	3 677	12 447	10 093
Résultat avant les éléments suivants	14 972	13 305	44 943	36 866
Autres produits (charges) :				
Frais généraux et administratifs	(1 387)	(783)	(4 036)	(2 456)
Charges financières (note 15)	(5 053)	(4 169)	(15 334)	(11 221)
Coûts de transaction à la cession d'immeubles de placement	(581)	—	(581)	—
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B (note 8)	(634)	(634)	(1 902)	(1 902)
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (note 8)	(1 323)	86	(5 378)	342
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	3 195	2 065	5 466	8 167
Gains latents (pertes latentes) sur la variation de la juste valeur des instruments dérivés (note 11)	(44)	130	(425)	161
Résultat net et résultat global pour la période	9 145 \$	10 000 \$	22 753 \$	29 957 \$

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de neuf mois closes le 30 septembre 2019 et 2018

(non audités)

	Capital en parts de fiducie	Résultat cumulé et distributions	Totaux
	(note 12 b))		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, 1 ^{er} janvier 2018	245 259 \$	2 938 \$	248 197 \$
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des coûts	92 174	—	92 174
Résultat net et résultat global pour la période	—	29 957	29 957
Distributions	—	(22 021)	(22 021)
Émission de parts en vertu du RRD (note 12 e))	2 546	—	2 546
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, 30 septembre 2018	339 979	10 874	350 853
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des coûts	(8)	—	(8)
Résultat net et résultat global pour la période	—	19 663	19 663
Distributions	—	(8 488)	(8 488)
Émission de parts en vertu du RRD (note 12 e))	1 070	—	1 070
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, 31 décembre 2018	341 041	22 049	363 090
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des coûts	76 615	—	76 615
Résultat net et résultat global pour la période	—	22 753	22 753
Distributions	—	(26 258)	(26 258)
Émission de parts en vertu du RRD (note 12 e))	4 145	—	4 145
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, 30 septembre 2019	421 801 \$	18 544 \$	440 345 \$

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(non audités)

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Activités d'exploitation :				
Résultat net et résultat global pour la période	9 145 \$	10 000 \$	22 753 \$	29 957 \$
Ajustements au titre des activités de financement pris en compte dans le résultat net :				
Charges financières (note 15)	5 053	4 169	15 334	11 221
Gains latents (pertes latentes) sur la variation de la juste valeur des instruments dérivés (note 11)	44	(130)	425	(161)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B (note 8)	634	634	1 902	1 902
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (note 8)	1 323	(86)	5 378	(342)
Ajustements au titre des éléments sans effet de trésorerie :				
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(3 195)	(2 065)	(5 466)	(8 167)
Régime de rémunération fondée sur des parts	464	29	915	107
Variation des autres éléments sans effet sur la trésorerie liés à l'exploitation	1 130	(430)	1 843	(1 293)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement (note 16)	(253)	(502)	(2 748)	4 056
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	14 345	11 619	40 336	37 280
Activités d'investissement :				
Acquisitions (note 3)	—	(88 505)	(24 474)	(189 451)
Produit net découlant de la vente d'immeubles de placement (note 3)	8 115	—	8 115	—
Ajouts aux immeubles de placement (note 4)	(2 859)	(1 816)	(10 117)	(5 193)
Flux de trésorerie provenant des (utilisés par les) activités d'investissement	5 256	(90 321)	(26 476)	(194 644)
Activités de financement :				
Remboursement des facilités de crédit	(17 780)	(2 600)	(3 800)	—
Produits de financement par emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts	—	50 046	27 548	127 736
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(4 686)	—	(9 201)	(19 468)
Remboursements en capital sur les emprunts hypothécaires	(4 011)	(3 179)	(11 917)	(9 019)
Remboursements sur billets payables par versements à recevoir (note 5)	27	37	96	115
Charges financières payées	(5 316)	(4 210)	(16 069)	(11 834)
Variation de l'encaisse affectée	—	—	1 228	500
Produits de l'émission de parts, déduction faite des frais	76 475	54 279	76 381	92 092
Distributions en trésorerie aux porteurs de parts	(7 251)	(7 227)	(21 861)	(19 088)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	37 458	87 146	42 405	161 034
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	57 059	8 444	56 265	3 670
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de la période	1 698	2 642	2 492	7 416
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la fin de la période	58 757 \$	11 086 \$	58 757 \$	11 086 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie :				
Parts émises en vertu du RRD – porteurs de parts	1 320 \$	782 \$	3 756 \$	2 155 \$
Parts émises en vertu du RRD – parts de société en commandite de catégorie B	129	129	388	391
Emprunt hypothécaire pris en charge à l'acquisition	—	14 691	—	25 334

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

Nature des activités :

True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale constituée en vertu de la deuxième déclaration de fiducie modifiée et retraitée le 22 mai 2014, sous le régime des lois de la province de l'Ontario. La FPI a constitué True North Commercial General Partner Corp. (« TNCGP ») en société le 16 novembre 2012 et, avec cette dernière, a formé la société en commandite True North Commercial (« TNCLP ») à la même date.

La Société est cotée à la bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « TNT.UN ». Le siège social de la FPI est situé au 1400 – 3280 Bloor Street West, Centre Tower, Toronto, Ontario, Canada, M8X 2X3.

1. Mode de présentation :

a) Déclaration de conformité :

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI ont été préparés selon l'International Accounting Standard (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*. Les notes explicatives choisies sont incluses afin d'expliquer les événements et les transactions importants et permettre la compréhension des variations de la situation financière et du rendement de la FPI depuis les derniers états financiers consolidés annuels audités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Par conséquent, certains renseignements et certaines informations fournies qui sont habituellement inclus dans les états financiers consolidés annuels établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») ont été omis ou présentés sous une forme résumée.

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés au nom du Conseil des fiduciaires le 6 novembre 2019.

b) Mode de présentation :

La FPI détient une participation dans les immeubles de placement et les autres actifs et passifs liés aux immeubles par l'intermédiaire de TNCLP, qui sont détenus en propriété exclusive par la FPI. Toutes les opérations intersociétés et tous les soldes entre la FPI et les entités filiales ont été éliminés au moment de la consolidation.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

1. Mode de présentation (suite) :

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de société en commandite de catégorie B de TNCLP (« parts de société en commandite de catégorie B »), les options sur parts (« parts ») de la fiducie et les instruments dérivés, qui sont quant à eux présentés à la juste valeur.

c) Jugements et estimations critiques :

Pour préparer ces états financiers consolidés intermédiaires résumés, les jugements importants posés par la direction pour appliquer les méthodes comptables étaient les mêmes que ceux appliqués pour la préparation des états financiers consolidés audités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

2. Principales méthodes comptables :

Les méthodes comptables appliquées par la FPI lors de la préparation de ces états financiers consolidés intermédiaires résumés sont similaires à celles appliquées par la FPI dans ses états financiers consolidés audités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018, à l'exception des nouvelles normes comptables appliquées le 1^{er} janvier 2019.

(a) IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 ») :

Le 1^{er} janvier 2019, la FPI a adopté l'IFRS 16 de manière rétrospective. Cette norme remplace les normes suivantes : L'IAS 17, *Contrats de location*, l'IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, la SIC-15, *Avantages dans les contrats de location simple*, et la SIC-27, *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. L'IFRS 16 élimine la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement du point de vue du preneur à bail. Tous les contrats qui respectent la définition d'un contrat de location seront comptabilisés dans l'état de la situation financière à titre d'actif avec un « droit d'utilisation » et un passif correspondant. L'actif est par la suite comptabilisé comme immobilisation corporelle ou immeuble de placement, et le passif est calculé à l'aide du taux d'intérêt inhérent du contrat de location. Les exigences comptables du point de vue du bailleur demeurent largement conformes aux exigences antérieures de l'IAS 17, *Contrats de location*.

L'adoption de l'IFRS 16 n'a pas eu une incidence importante sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

3. Acquisitions et dispositions :

L'acquisition réalisée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 a été comptabilisée à titre d'acquisition d'actif.

La juste valeur de la contrepartie a été attribuée aux actifs identifiables acquis et aux passifs pris en charge en fonction de la juste valeur à la date d'acquisition comme suit :

	360 Laurier Avenue West
<u>Date d'acquisition</u>	<u>7 février 2019</u>
Actifs nets acquis :	
Immeubles de placement (y compris les coûts d'acquisition de 842 \$)	25 342 \$
Charges payées d'avance et autres éléments d'actifs	7
Dépôts de locataires	(27)
Créditeurs et charges à payer	(848)
	<u>24 474 \$</u>
Contrepartie :	
Fonds en caisse	7 547 \$
Emprunt hypothécaire, déduction faite des charges financières de 73 \$	16 927
	<u>24 474 \$</u>

Le 25 juillet 2019, la FPI a réalisé la vente de l'immeuble situé au 417 Exeter Road moyennant une contrepartie de 8 700 \$. Le produit de cette disposition, déduction faite des coûts, s'élevait à 8 115 \$. Les actifs et les passifs connexes à l'immeuble ont été décomptabilisés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

4. Immeubles de placement :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux immeubles de placement au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

	Immeubles de placement
Solde, au 31 décembre 2017	657 727 \$
Acquisitions	216 999
Ajouts	5 193
Amortissement des coûts locatifs, des incitatifs à la location et des loyers constants	1 365
Ajustement de la juste valeur	8 167
Solde, au 30 septembre 2018	889 451
Acquisitions	42 106
Ajouts	3 724
Dispositions	(15 375)
Amortissement des coûts locatifs, des incitatifs à la location et des loyers constants	318
Ajustement de la juste valeur	7 913
Solde, au 31 décembre 2018	928 137
Acquisitions	25 342
Ajouts	10 117
Dispositions	(8 700)
Amortissement des coûts locatifs, des incitatifs à la location et des loyers constants	(1 163)
Ajustement de la juste valeur	5 466
Solde, au 30 septembre 2019	959 199 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

4. Immeubles de placement (suite) :

La FPI détermine la juste valeur des immeubles de placement en établissant une fourchette de valeurs acceptables selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de capitalisation directe, deux méthodes d'évaluation généralement acceptées. Les principales hypothèses d'évaluation pour les immeubles de placement de la FPI sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	30 septembre 2019	30 septembre 2018
Taux de capitalisation final et taux de capitalisation direct - intervalle	4,75 % à 10,25 %	5,00 % à 10,25 %
Taux de capitalisation final et taux de capitalisation direct – moyenne pondérée	6,39 %	6,63 %
Taux d'actualisation - intervalle	5,75 % à 10,25 %	6,00 % à 10,25 %
Taux d'actualisation – moyenne pondérée	7,19 %	7,36 %

Les justes valeurs des immeubles de placement de la FPI sont sensibles aux variations des principales hypothèses d'évaluation. Des variations du taux de capitalisation final et direct ainsi que du taux d'actualisation auraient pour conséquence de modifier la juste valeur des immeubles de placement de la FPI comme suit :

	30 septembre 2019	30 septembre 2018
Taux de capitalisation final et direct moyen pondéré :		
augmentation de 25 points de base	(30 773) \$	(27 292) \$
diminution de 25 points de base	32 240	29 089
Taux d'actualisation moyen pondéré :		
augmentation de 25 points de base	(28 902)	(25 916)
diminution de 25 points de base	29 568	26 603

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

5. Billets payables par versements à recevoir :

La FPI a reçu des billets à ordre ne portant pas intérêt du vendeur de certains immeubles acquis en décembre 2014. Les versements permettent à la FPI d'obtenir un taux d'intérêt effectif de 3,3 % par année sur certains emprunts hypothécaires pris en charge. Les billets payables par versements à recevoir viennent à échéance à différentes dates de manière concomitante avec les emprunts hypothécaires pris en charge.

Le tableau ci-dessous fournit une ventilation des parties courantes et non courantes des billets payables par versements à recevoir :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Courant	86 \$	134 \$
Non courant	336	459
	422 \$	593 \$

6. Créances exigibles auprès de locataires et autres débiteurs :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Créances exigibles auprès de locataires	2 030 \$	2 247 \$
Autres débiteurs	477	408
	2 507 \$	2 655 \$

Au 30 septembre 2019, aucune dépréciation des créances exigibles auprès des locataires et autres débiteurs n'a été enregistrée.

7. Emprunts hypothécaires :

Au 30 septembre 2019, les soldes du capital sur les emprunts hypothécaires non réglés de la FPI s'élevaient à 536 587 \$ (31 décembre 2018 – 529 660 \$). Les emprunts hypothécaires portent un taux d'intérêt fixe moyen pondéré de 3,43 % (31 décembre 2018 - 3,41 %) compte tenu des billets payables par versements à recevoir et comporte une durée moyenne pondérée à l'échéance de 3,22 ans (31 décembre 2018 - 3,85 ans). Tous les taux d'intérêt sont fixes pour la durée des emprunts hypothécaires respectifs, sauf pour six des emprunts hypothécaires de la FPI (31 décembre 2018 - six) pour lesquels des swaps de taux d'intérêt ont été utilisés pour fixer leurs taux d'intérêt flottants (note 11).

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

7. Emprunts hypothécaires (suite) :

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier et de deuxième rangs sur les immeubles respectifs.

Au 30 septembre 2019, les emprunts hypothécaires sont remboursables comme suit :

	Versements périodiques de capital	Emprunts venant à échéance au cours de la période	Total des emprunts hypothécaires	Versements périodiques d'intérêts
2019 – reste de l'exercice	3 936 \$	23 312 \$	27 248 \$	4 501 \$
2020	13 649	76 262	89 911	15 689
2021	12 894	23 247	36 141	14 286
2022	10 689	155 434	166 123	11 866
2023	4 322	141 596	145 918	4 984
Par la suite	7 321	63 925	71 246	6 702
Valeur nominale	52 811 \$	483 776 \$	536 587 \$	58 028 \$
Ajustements des emprunts hypothécaires à la valeur de marché non amortis (2018 - 293 \$)			258	
Charges financières non amorties (2018 - (2 757 \$))			(2 447)	
Total des emprunts hypothécaires			534 398 \$	

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

7. Emprunts hypothécaires (suite) :

Le tableau ci-dessous fournit une liste détaillée de la partie courante et non courante des emprunts hypothécaires exigibles :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Courant :		
Emprunts hypothécaires	113 935 \$	46 880 \$
Ajustements de prêts hypothécaires à la valeur de marché non amortis	23	33
Charge financière non amortie	(812)	(901)
	113 146	46 012
Non courant :		
Emprunts hypothécaires	422 652	482 780
Ajustements de prêts hypothécaires à la valeur de marché non amortis	235	260
Charge financière non amortie	(1 635)	(1 856)
	421 252	481 184
	534 398 \$	527 196 \$

8. Parts de société en commandite de catégorie B :

Les parts de société en commandite de catégorie B comportent des droits économiques et des droits de vote qui sont équivalents aux parts, dans tous les aspects significatifs, et peuvent être échangées indirectement, sur une base d'un contre un, contre des parts au gré du porteur.

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux parts de société en commandite de catégorie B au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

	Parts de société en commandite de catégorie B	Montant
En circulation au 31 décembre 2017	4 268 837	28 644 \$
Ajustement de la juste valeur	—	(342)
En circulation au 30 septembre 2018	4 268 837	28 302
Ajustement de la juste valeur	—	(4 140)
En circulation au 31 décembre 2018	4 268 837	24 162
Ajustement de la juste valeur	—	5 378
En circulation au 30 septembre 2019	4 268 837	29 540 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

8. Parts de société en commandite de catégorie B (suite) :

Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2019 et 2018, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B s'élevaient respectivement à 634 \$ et 1 902 \$ et ont été passées en charges dans les états consolidés intermédiaires résumés des résultats et du résultat global.

9. Facilités de crédit :

La FPI bénéficie de deux facilités de crédit auprès de banques à charte canadiennes.

La facilité de crédit garantie renouvelable à taux variable de 35 000 \$ porte intérêt au taux préférentiel majoré de 100 points de base par année ou au taux des acceptations bancaires à taux variable majoré de 205 points de base par année sur les avances de fonds. Cette facilité de crédit est garantie par certains immeubles de placement et vient à échéance le 28 février 2020. Au 30 septembre 2019, un montant de 0 \$ était utilisé au regard de cette facilité de crédit (31 décembre 2018 – 3 800 \$).

La facilité de crédit non garantie renouvelable à taux variable de 20 000 \$ porte intérêt au taux préférentiel majoré de 225 points de base par année ou au taux des acceptations bancaires à taux variable majoré de 325 points de base par année sur les avances de fonds. Elle vient à échéance le 1^{er} décembre 2020. Cette facilité de crédit n'avait pas fait l'objet de retraits aux 30 septembre 2019 et 31 décembre 2018.

10. Crédoeurs et charges à payer

Le tableau ci-dessous présente les informations relatives aux soldes des crédoeurs et aux charges à payer :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Crédoeurs et charges à payer	12 928 \$	12 117 \$
Charges financières à payer	1 571	1 567
Distributions à payer	3 472	2 832
Passif lié à la rémunération fondée des parts	774	63
	18 745 \$	16 579 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

11. Instruments dérivés :

La FPI a conclu différents swaps de taux d'intérêt visant à limiter son exposition aux fluctuations du taux d'intérêt passant de variable à fixe sur les durées des emprunts hypothécaires. Les swaps de taux d'intérêt expirent de manière concomitante à l'échéance des emprunts hypothécaires correspondants.

Le total des montants du capital notionnel des contrats de swaps de taux d'intérêt au 30 septembre 2019 s'élevait à 64 909 \$ (31 décembre 2018 - 66 712 \$). La perte de change totale latente sur la juste valeur des instruments dérivés pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2019 s'élevait à 44 \$ (gain de change latent en 2018 - 130 \$) et à 425 \$ (gain de change latent en 2018 - 161 \$) respectivement.

12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts :

a) Parts :

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts avec droit de vote spécial. Chaque part confère un droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer, au *pro rata* des parts détenues, à toutes les distributions faites par la FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, aux actifs nets de la FPI. Les porteurs de parts de la FPI ont le droit d'exiger que la FPI rachète leurs parts sur demande. Les parts n'ont aucune valeur nominale.

b) Parts en circulation :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux parts au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

	Parts	Montant
Solde, au 31 décembre 2017	41 287 734	245 259 \$
Émission de parts contre trésorerie – Appel public à l'épargne	15 337 550	97 790
Parts émises en vertu du régime d'émission des parts des fiduciaires non membres de la direction	10 505	70
Émission de parts – RRD	397 699	2 546
Émission de parts – Exercice d'options sur part	913	6
Frais d'émission	—	(5 692)
Solde, au 30 septembre 2018	57 034 401	339 979
Parts émises en vertu du régime d'émission des parts des fiduciaires non membres de la direction	4 155	22
Émission de parts – RRD	178 087	1 070
Frais d'émission	—	(30)
Solde, au 31 décembre 2018	57 216 643	341 041
Émission de parts contre trésorerie – Appel public à l'épargne	12 201 500	80 530
Parts émises en vertu du régime d'émission des parts des fiduciaires non membres de la direction	3 427	23
Émission de parts – RRD	654 066	4 145
Émission de parts – Exercice d'options sur part	62 269	440
Frais d'émission	—	(4 378)
Solde, au 30 septembre 2019	70 137 905	421 801 \$

c) Régimes de rémunération fondée sur des parts :

- (i) Le 10 juin 2019, la FPI a établi le régime de parts incitatives de fiducie (le « régime de parts incitatives ») pour remplacer le régime d'émission des parts des fiduciaires non membres de la direction et le régime de rémunération fondée sur des parts (collectivement les « régimes »). Les régimes antérieurs attribuaient des parts et des options, respectivement, tandis que le régime de parts incitatives émet deux types de parts : (i) parts différées; et (ii) parts temporairement inaccessibles, collectivement les « parts incitatives ».

Les parts différées sont attribuées aux fiduciaires non membres de la direction comme faisant partie de leurs honoraires annuels du fiduciaire et jetons de présence et sont automatiquement acquises immédiatement.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

Les fiduciaires peuvent, à leur discrétion, attribuer des parts temporairement incessibles à certains fiduciaires, à certains dirigeants de la FPI et de ses filiales et à certains fournisseurs admissibles, sous réserve des restrictions (c.-à-d. des exigences d'acquisition) que les fiduciaires peuvent imposer. Les fiduciaires ne peuvent pas prolonger les conditions d'acquisition du 30 novembre de la troisième année civile à compter de la date d'attribution.

Les parts incitatives attribuées en vertu du régime de parts incitatives sont comparables à celle des régimes antérieurs, en ceci qu'elles continueront d'être classées comme passifs dans l'état de la situation financière de la FPI. La charge liée à la rémunération fondée sur des parts est comptabilisée en résultat net et résultat global au cours de la période d'acquisition des parts incitatives. Les ajustements de la juste valeur sont effectués lors de la réévaluation des parts incitatives lors de chaque période de présentation et comptabilisés en résultat net et résultat global.

- (ii) La juste valeur des parts différées au 30 septembre 2019 est de 74 \$. Au 30 septembre 2019, aucune part temporairement incessible n'a été émise.

Avant le 10 juin 2019, les fiduciaires avaient le pouvoir discrétionnaire d'attribuer à certains fiduciaires, à certains dirigeants de la FPI et de ses filiales et à certains fournisseurs admissibles, des options non transférables pour l'achat de parts, dans le cadre du régime de rémunération fondée sur des parts de la FPI.

Le 10 juin 2019, le régime d'émission des parts des fiduciaires non membres de la direction a été résilié, et le régime de rémunération fondée sur des parts a été suspendu et aucune autre option ne sera attribuée. Les options qui ont été ou qui seront acquises peuvent être exercées avant les dates d'échéances applicables.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux options sur parts au cours des périodes de neuf mois terminées les 30 septembre 2019 et 2018 :

	Nombre d'options sur parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Nombre d'options sur parts pouvant être exercées
En circulation au 31 décembre 2017	2 005 500	6,51 \$	2,89	902 482
Options sur parts exercées	(24 999)	6,17	—	—
Options sur parts expirées ou annulées	(474 001)	7,47	—	—
Options d'achat de parts attribuées	654 000	6,55	4,71	—
En circulation au 30 septembre 2018	2 160 500	6,32	3,40	785 815
Options d'achat de parts attribuées	—	—	—	—
En circulation au 31 décembre 2018	2 160 500	6,32	3,15	970 474
Options sur parts exercées	(313 664)	6,16	—	—
En circulation au 30 septembre 2019	1 846 836	6,35	2,70	1 032 302

Les options sur parts en circulation au 30 septembre 2019 s'établissaient comme suit :

Prix d'exercice	Options sur parts en circulation	Options sur parts pouvant être exercées	Date d'échéance
6,15 \$	225 000	225 000	8 janvier 2020
6,04 \$	175 000	175 000	5 août 2021
6,28 \$	234 168	151 659	14 novembre 2021
6,17 \$	263 334	169 994	11 août 2022
6,44 \$	302 833	98 494	16 novembre 2022
6,43 \$	317 501	102 495	9 mars 2023
6,66 \$	329 000	109 660	20 septembre 2023
	1 846 836	1 032 302	

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

Le tableau ci-après résume, pour les périodes de neuf mois terminées les 30 septembre 2019 et 2018, le montant du passif de rémunération fondée sur des parts inclus dans les créditeurs et charges à payer.

Solde, au 31 décembre 2017	351 \$
Options d'achat de parts attribuées	81
Options sur parts exercées	(8)
Ajustement de la juste valeur	25
Solde, au 30 septembre 2018	449 \$
Solde, au 31 décembre 2018	63 \$
Charge de rémunération fondée sur des options sur parts	60
Options sur parts exercées	(278)
Ajustement de la juste valeur	855
Solde, au 30 septembre 2019	700 \$

La charge de rémunération fondée sur des options sur parts est incluse dans les frais généraux et administratifs. La charge a été déterminée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black et Scholes.

	30 septembre 2019	30 septembre 2018
Période de détention des options sur parts attendue moyenne	1,64 an	2,13 ans
Taux moyen de volatilité attendue	14,18 %	14,60 %
Taux de dividende moyen	8,58 %	8,96 %
Taux d'intérêt sans risque moyen	1,61 %	2,10 %

La volatilité attendue est fondée sur l'historique de la volatilité des parts. Le taux d'intérêt sans risque sur les rendements est égal aux résultats sur les obligations du gouvernement du Canada dont la durée correspond à la durée de détention d'option sur parts attendue.

d) Distributions :

En vertu de la déclaration de fiducie, la détermination du montant total du bénéfice aux fins de la distribution aux porteurs de parts de la FPI à chaque mois civil est à la discrétion des fiduciaires; toutefois, le total du bénéfice distribué ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour que la FPI ne soit pas responsable de payer l'impôt sur le revenu conformément à la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et ce, pour tous les exercices.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

La FPI verse actuellement des distributions mensuelles de 0,0495 \$ par part, soit 0,594 \$ par part sur une base annualisée.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018, la FPI déclarait des distributions (y compris les parts de catégorie B) de 28 160 \$ et 23 923 \$, respectivement.

e) Régime de réinvestissement des dividendes (« RRD ») :

En vertu du RRD, les porteurs de parts ont le droit de choisir que les distributions en trésorerie soient réinvesties sous forme de parts supplémentaires à un prix escompté de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX, et ce, pour les cinq jours d'activités boursières précédant immédiatement la date de distribution applicable.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018, la FPI a émis 654 066 parts et 397 699 parts en vertu du RRD d'une valeur déclarée de 4 145 \$ et 2 546 \$, respectivement.

13. Opérations avec des parties liées :

Starlight Group Properties Holdings Inc. (« Starlight ») est considérée comme une partie liée de la FPI étant donné qu'elle est contrôlée par le président du conseil d'administration et président et chef de la direction de la FPI, qui est également un important porteur de parts de celle-ci. La FPI a demandé à Starlight ou à une société affiliée de Starlight de lui fournir certains services selon les modalités indiquées ci-dessous.

- a) En vertu d'une convention de gestion d'actifs (la « convention de gestion d'actifs ») conclue avec Starlight le 14 décembre 2012 et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, Starlight se voit confier l'exécution des services de gestion des actifs moyennant des honoraires de gestion annuels qui sont calculés et versés mensuellement en arriérés le premier jour de chaque mois pour un montant représentant 0,35 % de la somme : (i) du prix d'achat initial des immeubles; et (ii) des dépenses d'investissement engagées par la FPI ou l'une de ses sociétés affiliées à l'égard des immeubles.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

13. Opérations avec des parties liées (suite) :

- b) En vertu d'une convention de gestion d'actifs, Starlight est apte à couvrir les frais d'acquisition liés aux immeubles dont l'acquisition a été annoncée, directement ou indirectement, par la FPI après que Starlight lui eut présenté ces immeubles. Ces frais sont calculés de la manière suivante :
 - (i) 1,0 % du prix d'achat d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 \$ du prix payé pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice;
 - (ii) 0,75 % du prix d'achat d'un immeuble sur la prochaine tranche de 100 000 \$ du prix payé pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice;
 - (iii) 0,50 % du prix d'achat des immeubles sur la portion du prix d'achat qui excède 200 000 \$ pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice.
- c) Une rémunération incitative est payable par la FPI, équivalant à 15 % des flux de trésorerie liés à l'exploitation (« FTE ») de la FPI par part en excédent aux FTE par part pour l'exercice 2013, majoré de 50 % de l'augmentation annuelle de l'indice moyen pondéré des prix à la consommation (ou d'une autre mesure semblable convenue par les fiduciaires) des territoires où sont situés les immeubles.
- d) En vertu de la convention de gestion d'actifs, Starlight a droit à des frais liés aux dépenses d'investissement équivalant à 5 % de la totalité des coûts de construction engagés pour chaque projet d'investissement dont les coûts dépassent 1 000 \$, exclusion faite des travaux effectués au nom des locataires ou des dépenses en capital pour l'entretien.
- e) La FPI rembourse Starlight pour tous les débours raisonnables engagés par cette dernière dans le cadre de l'exécution des services décrits dans la convention de gestion d'actifs, y compris les dépenses en capital, ou de tout autre service prévu par écrit par la FPI et Starlight et que cette dernière doit rendre de temps à autre.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

13. Opérations avec des parties liées (suite) :

Le tableau suivant présente les coûts engagés des périodes de trois mois et de neuf mois terminées les 30 septembre 2019 et 2018.

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Honoraires de gestion des actifs	794 \$	687 \$	2 358 \$	1 851 \$
Frais d'acquisition	—	741	245	1 800
Autres frais	73	22	119	66

De ces montants au 30 septembre 2019, 8\$ (31 décembre 2018 - 277 \$) sont inclus dans les créiteurs et charges à payer.

Aucun honoraire incitatif n'a été gagné et aucune dépense en capital n'a été passée en charges pour les périodes de trois et neuf mois terminées les 30 septembre 2019 et 2018.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

14. Produits :

Les produits de la FPI se composent des éléments suivants :

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Loyer de base	13 836 \$	12 234 \$	42 020 \$	34 317 \$
Frais d'exploitation et recouvrements	10 734	9 288	32 046	25 360
Stationnement et autres	1 098	979	2 858	2 444
	25 668 \$	22 501 \$	76 924 \$	62 121 \$

15. Charges financières :

Le tableau ci-dessous présente en détail les charges financières de la FPI :

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Intérêts sur les emprunts hypothécaires exigibles	4 630 \$	3 922 \$	13 991 \$	10 540 \$
Autres charges d'intérêts et commissions	152	48	568	138
Amortissement des escomptes sur hypothèque – (primes)	(6)	2	(23)	4
Amortissement des charges financières	277	197	798	539
	5 053 \$	4 169 \$	15 334 \$	11 221 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

16. Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement :

La variation des éléments hors caisse du fonds de roulement s'établit comme suit :

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Dépôts	193 \$	(41) \$	185 \$	(310) \$
Créances exigibles auprès des locataires et autres montants à recevoir	264	(278)	148	1 679
Frais payés d'avance et dépôts	(2 702)	(1 126)	(3 534)	(781)
Dépôts des locataires et produits reportés	256	443	483	1 347
Créditeurs et charges à payer	1 736	500	(30)	2 121
	(253) \$	(502) \$	(2 748) \$	4 056 \$

17. Engagements et éventualités :

Au 30 septembre 2019, la FPI a conclu des ententes pour des rénovations immobilières totalisant 1 334 \$ (31 décembre 2018 – 1 040 \$).

Aux 30 septembre 2019 et 2018, la FPI n'avait conclu aucun engagement en ce qui concerne les paiements locatifs minimums futurs en vertu des contrats de location simple non résiliables.

18. Information sectorielle :

Tous les actifs et les passifs de la FPI sont liés au marché de l'immobilier commercial canadien, et l'ensemble des produits de la FPI provient de ce marché. Par conséquent, les immeubles de placement de la FPI sont considérés, par les membres de la direction, comme présentant des caractéristiques économiques similaires.

19. Gestion du capital :

Les objectifs et les politiques relatifs à la gestion du capital de la FPI cadrent avec ceux présentés dans les états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Au 30 septembre 2019, la FPI respectait toutes les clauses restrictives financières.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

20. Gestion des risques et justes valeurs :

a) Gestion des risques :

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques financiers qui peuvent avoir une incidence sur le rendement des activités d'exploitation. Ces risques et les mesures prises pour en assurer la gestion se détaillent comme suit :

(i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est soumise aux risques associés au financement par emprunt, y compris les risques liés à l'augmentation du taux d'intérêt variable avant que le taux fixe sur la dette à long terme soit déterminé et que l'emprunt hypothécaire ne puisse faire l'objet d'un refinancement selon des modalités similaires, ou plus favorables, à celles de l'endettement actuel.

L'objectif de la FPI consiste à assurer la gestion des risques liés au taux d'intérêt pour réduire la volatilité de la charge d'intérêts, qui a une incidence sur les bénéfices.

Au 30 septembre 2019 et au 31 décembre 2018, les instruments financiers portant intérêt de la FPI s'établissaient comme suit :

	Valeur comptable	
	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Instruments à taux fixe :		
Emprunts hypothécaires	536 587 \$	529 660 \$
Instruments à taux variable :		
Facilités de crédit	— \$	3 800 \$

La FPI est exposée aux risques liés au taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable à l'égard de certains de ses immeubles de placement. Ces risques ont été atténués par la conclusion de swaps de taux d'intérêt (note 11).

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

20. Gestion des risques et justes valeurs (suite) :

Au 30 septembre 2019, une augmentation (diminution) de 100 points de base des taux d'intérêt des instruments financiers à taux variable n'aurait eu aucune incidence négligeable sur le résultat net et le résultat global pour la période.

(ii) Risque de crédit :

Le risque de crédit est le risque : a) qu'une partie à un instrument financier ne s'acquittant pas de ses obligations engendre une perte financière pour la FPI; et b) que des locataires de cette dernière éprouvent des difficultés financières et ne puissent honorer leurs obligations.

La FPI est exposée à un risque de crédit lié à tous ses actifs financiers et cette exposition est, de manière générale, limitée à la valeur comptable dans l'état consolidé intermédiaire résumé de la situation financière. Pour contrôler son exposition au risque lié aux obligations de ses contreparties, la FPI évalue la situation de crédit de celles-ci sur une base régulière.

La FPI atténue le risque de perte de crédit liée aux locataires en évaluant leur solvabilité, en obtenant des dépôts de garantie et en diversifiant la répartition géographique de son portefeuille. La FPI examine les soldes impayés sur une base mensuelle, ce qui lui assure une provision raisonnable à l'égard des sommes irrécouvrables.

L'âge des comptes clients, y compris les comptes en souffrance, mais non dépréciés, se présente comme suit :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
De 0 à 30 jours	795 \$	530 \$
De 31 à 90 jours	142	54
Plus de 90 jours	124	163
Total	1 061 \$	747 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

20. Gestion des risques et justes valeurs (suite) :

b) Justes valeurs :

La juste valeur des actifs et passifs financiers résiduels de la FPI, exception faite des éléments ci-après mentionnés, se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

La FPI a recours à diverses méthodes pour estimer les justes valeurs de ses instruments financiers et de ses immeubles de placement. La hiérarchie des justes valeurs reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs.

- Niveau 1 - Prix cotés sur des marchés actifs.
- Niveau 2 - Données autres que des prix cotés sur des marchés actifs ou techniques d'évaluation dont les données importantes sont fondées sur des données observables de marché.
- Niveau 3 - Techniques d'évaluation pour lesquelles les données importantes ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Le tableau ci-dessous présente les actifs et les passifs de la FPI évalués ou présentés à la juste valeur dans les états de la situation financière consolidés intermédiaires résumés :

30 septembre 2019	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs :				
Immeubles de placement	— \$	— \$	959 199 \$	959 199 \$
Billets payables par versements à recevoir	—	787	—	787
Instruments dérivés	—	145	—	145
	— \$	932 \$	959 199 \$	960 131 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	— \$	542 000 \$	— \$	542 000 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	29 540	—	—	29 540
Rémunération fondée sur des parts	—	—	774	774
	29 540 \$	542 000 \$	774 \$	572 314 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

20. Gestion des risques et justes valeurs (suite) :

31 décembre 2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs :				
Immeubles de placement	— \$	— \$	928 137 \$	928 137 \$
Billets payables par versements à recevoir	—	978	—	978
Instruments dérivés	—	570	—	570
	— \$	1 548 \$	928 137 \$	929 685 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	— \$	528 500 \$	— \$	528 500 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	24 162	—	—	24 162
Rémunération fondée sur des parts	—	—	63	63
	24 162 \$	528 500 \$	63 \$	552 725 \$

Les explications suivantes résument les méthodes et hypothèses importantes utilisées pour estimer les justes valeurs des actifs et passifs de la FPI :

(i) Immeubles de placement :

La FPI détermine la juste valeur des immeubles de placement en établissant une fourchette de valeurs acceptables selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de capitalisation directe, deux méthodes d'évaluation généralement acceptées. Les principales hypothèses d'évaluation pour les immeubles de placement de la FPI sont décrites à la note 4.

(ii) Emprunts hypothécaires :

La juste valeur des emprunts hypothécaires est estimée en se basant sur les données d'entrées de niveau 2, ce qui tient compte de la valeur des paiements futurs actualisée selon le rendement d'une obligation du gouvernement du Canada dont la date d'échéance est la plus proche de celle de l'emprunt hypothécaire sous-jacent, plus un écart de taux estimé à la date de présentation d'un emprunt hypothécaire comparable. La juste valeur estimée des emprunts hypothécaires exigibles au 30 septembre 2019 était d'environ 542 000 \$ (31 décembre 2018 - 528 500 \$).

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018
(Non auditées)

20. Gestion des risques et justes valeurs (suite) :

(iii) Parts de société en commandite de catégorie B :

En vertu de l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur est accompagné d'un cours acheteur et d'un cours vendeur, le prix situé dans l'écart acheteur-vendeur qui représente le plus fidèlement la juste valeur dans les circonstances doit être employé pour déterminer la juste valeur. La FPI a choisi d'utiliser le prix de clôture du marché des parts en tant qu'échelle de mesure pratique pour évaluer la juste valeur de ses parts de société en commandite de catégorie B.

21. Événements postérieurs à la date du bilan :

Acquisitions :

Le 4 novembre 2019, la FPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 209 400 pieds carrés situé au 3699 63rd Avenue NE, Calgary (Alberta) moyennant un prix d'achat d'environ 100 500 \$ plus les frais de clôture. Le prix d'acquisition a été acquitté au moyen de fonds en caisse et d'un emprunt hypothécaire de premier rang d'environ 65 325 \$.

Le 24 octobre 2019, la FPI a annoncé qu'elle avait convenu d'acquérir un immeuble de bureaux de 315 400 pieds carrés situé au 101 McNabb Street, Markham, Ontario, moyennant un prix d'achat de 90 000 \$ plus les frais de clôture. Le prix d'acquisition sera couvert par les espèces en caisse, un emprunt hypothécaire de premier rang d'environ 63 000 \$ et l'émission de parts d'une valeur totale de 15 000 \$ à un prix par part égal au prix moyen pondéré du volume de cinq jours ouvrables lors de la clôture. Cette acquisition devrait être conclue le 15 novembre 2019 ou vers cette date.