

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT AUX TERMES DU RÈGLEMENT 51-102

1. **Dénomination et adresse de la société**

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

2. **Date du changement important**

Le 7 novembre 2019.

3. **Communiqué**

Un communiqué a été publié le 7 novembre 2019 par l'intermédiaire de Globe Newswire, puis a été déposé sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

4. **Résumé du changement important**

Le 7 novembre 2019, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Marchés des capitaux CIBC et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** ») en vue de vendre, par prise ferme, 10 120 000 parts de fiducie (les « **parts** ») de la FPI au prix de 6,92 \$ par part pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 70 M\$ (le « **placement** »). Les modalités du placement seront décrites dans un supplément de prospectus qui sera déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières (le « **supplément de prospectus** »). Une entité contrôlée par Daniel Drimmer, président et chef de la direction de la FPI, devrait souscrire environ 3,5 M\$ de parts dans le cadre du placement.

La FPI a également attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qui peut être exercée pendant une période de 30 jours après la clôture du placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts supplémentaires afin de couvrir les surallocations, le cas échéant. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 18 novembre 2019 et elle est soumise à certaines conditions, notamment l'obtention de l'approbation de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») et d'autres approbations réglementaires.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement de la partie en espèces de l'acquisition éventuelle de deux immeubles de bureaux de catégorie A de haute qualité (les « **immeubles qui pourraient être acquis** ») auprès de deux vendeurs sans lien de dépendance, situés dans la région du Grand Toronto, en Ontario, ainsi qu'aux fins générales de la fiducie.

5. **Description circonstanciée du changement important**

Le 7 novembre 2019, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention avec les preneurs fermes en vue de vendre, par prise ferme, 10 120 000 parts au prix de 6,92 \$ par part pour un produit brut revenant à la FPI d'environ 70 M\$.

Le placement est fait aux termes du prospectus préalable de base simplifié de la FPI daté du 1^{er} juin 2018. Les modalités du placement seront décrites dans le supplément de prospectus.

La FPI a également attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qui peut être exercée pendant une période de 30 jours après la clôture du placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 518 000 parts supplémentaires afin de couvrir les surallocations, le cas échéant. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 18 novembre 2019, et le placement est soumis à certaines conditions, notamment l'obtention de l'approbation de la TSX et d'autres approbations réglementaires.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement de la partie en espèces de l'acquisition éventuelle des immeubles qui pourraient être acquis auprès de deux vendeurs sans lien de dépendance, situés dans la région du Grand Toronto, en Ontario, ainsi qu'aux fins générales de la fiducie. Les immeubles qui pourraient être acquis devraient avoir un effet relutif sur les FTE et les FTEA par part de la FPI.

Les immeubles qui pourraient être acquis offrent une superficie locative totale de 621 300 pieds carrés, 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 gouvernementaux et dotés d'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 de 4,8 millions de pieds carrés, un taux d'occupation de 97 % et une durée moyenne pondérée des baux de 4,7 ans et 76,7 % de ses revenus proviendront de locataires gouvernementaux et/ou dotés d'une bonne note de crédit.

Les mesures clés des immeubles qui pourraient être acquis s'établissent comme suit :

Emplacement	Superficie (en pi ²)	Durée moyenne pondérée des baux (en années)	Taux d'occupation	Locataires dotés d'une bonne note de crédit
RGT (Ontario)	368 800	4,8	98 %	57,5 %
RGT (Ontario)	252 500	7,2	100 %	31,0 %
	621 300	5,8	98,6 %	46,8 %

La FPI procède actuellement à un contrôle diligent à l'égard des immeubles qui pourraient être acquis, et rien ne garantit que la clôture de l'un des immeubles ou des deux immeubles qui pourraient être acquis aura lieu. Le placement n'est pas subordonné à la clôture de l'un ou l'autre des immeubles qui pourraient être acquis et, si l'une des acquisitions ou les deux ne sont pas réalisées, le produit net devrait être affecté au financement d'acquisitions futures.

Une entité contrôlée par Daniel Drimmer, président et chef de la direction de la FPI, devrait souscrire environ 3,5 M\$ de parts dans le cadre du placement. Par conséquent, à titre de personne apparentée, Daniel Drimmer devrait acquérir environ 505 780 parts. Les détails complets de cette souscription seront disponibles dans le Système électronique de

déclaration des initiés (« SEDI »), accessible au : www.sedi.ca. Tous les fiduciaires indépendants de la FPI, agissant de bonne foi, ont établi que la juste valeur marchande des titres émis et la contrepartie versée sont raisonnables. La participation de Daniel Drimmer à la présente opération est dispensée des exigences d'évaluation et d'approbation par les actionnaires minoritaires du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** »), étant donné que ni la juste valeur marchande de l'objet de l'opération ni la contrepartie devant être versée ne dépassent 25 % de la capitalisation boursière de la FPI, établie conformément au Règlement 61-101.

La présente déclaration de changement important, y compris les détails relatifs à la participation de Daniel Drimmer, à titre de personne apparentée, a été déposée moins de 21 jours avant la date de clôture prévue du placement. La FPI juge que cette mesure est raisonnable et nécessaire dans les circonstances étant donné que moins de 21 jours s'écouleront entre l'annonce et la clôture prévue du placement, que la FPI souhaite réaliser le placement en temps opportun et que cette mesure est conforme à la pratique du marché à l'égard des financements de cette nature.

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

Sans objet.

7. Information omise

Sans objet.

8. Membre de la haute direction

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

9. Date de la déclaration

Le 8 novembre 2019.

Énoncés prospectifs

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

Les énoncés prospectifs supposent nécessairement des risques connus et inconnus et des incertitudes, d'ordre général ou particulier, qui peuvent faire en sorte que les attentes, les prévisions, les prédictions, les projections ou les conclusions se révèlent inexactes, que les hypothèses soient inappropriées et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Une série de facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, ont une incidence sur l'exploitation, la performance et les résultats de la FPI et de ses activités et peuvent faire en sorte que les résultats réels soient nettement différents des attentes actuelles concernant les événements ou les résultats estimés ou attendus. Ces facteurs comprennent, notamment, les risques se rapportant aux parts de fiducie et les risques dont il est question dans la notice annuelle de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et à

la rubrique « Risques et incertitudes » de son rapport de gestion annuel et les risques décrits dans les documents que la FPI dépose à l'occasion auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières sur le site www.sedar.com. Le lecteur devrait examiner attentivement les facteurs, incertitudes et événements possibles précités, ainsi que les autres, et ne pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs, car rien ne garantit que les résultats réels concorderont avec ces énoncés prospectifs.

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

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