

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2017 ET 2016**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED MARCH 31, 2017 AND 2016**

PAGE

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:**

Situation Financière  
Comptes de Résultat et Résultat Global  
Variations des Capitaux Propres  
Flux de trésorerie  
Notes aux États Financiers Consolidés

1  
2  
3  
4  
5-33

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:**

Financial Position  
Income and Comprehensive Income  
Changes in Equity  
Cash flows  
Notes to Consolidated Financial Statements

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

**31 mars /  
March 31,  
2017**

**31 décembre /  
December 31,  
2016**

(in canadian dollars)

	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	48 661 327	47 317 731	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	1 149 150	753 544	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	75 000	77 866	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 21)	31 000	31 000	Deferred tax assets (note 21)
	49 916 477	48 180 141	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Dépôt sur transactions	152 250	-	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	119 944	65 087	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	15 948	7 585	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	114 214	102 436	Current portion of financial assets (note 7)
	50 318 833	48 355 249	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	20 951 217	21 136 907	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	139 038	145 937	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	253 259	249 149	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	956 072	945 830	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	243 800	251 775	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	65 683	66 708	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 21)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 21)
	22 792 069	22 979 306	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Emprunt bancaire (note 16)	3 130 000	2 500 000	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	376 844	406 423	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	771 012	765 112	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 15)	226 795	285 100	Current portion of other liabilities (note 15)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>27 296 720</b>	<b>26 935 941</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	23 022 113	21 419 308	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>50 318 833</b>	<b>48 355 249</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements

Approuvé au nom du Conseil:

(s) Michel Lassonde \_\_\_\_\_, fiduciaire

*MICHEL LASSONDE*

Approved on behalf of the Board:

trustee, (s) Martin Grimard \_\_\_\_\_

*MARTIN GRIMARD*

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2017	2016	
	\$	\$	
<b>REVENU</b>			<b>INCOME</b>
Revenu de location des immeubles de placement (note 27)	969 635	601 740	Rental income from investment properties (note 27)
Coûts opérationnels	(188 504)	(89 271)	Operating costs
Autres revenus	-	150 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	781 131	662 469	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	43 263	39 788	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 334 751	1 090 184	Change in fair value of investment properties
	2 159 145	1 792 441	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	102 155	82 571	Administrative expenses
Charges financières (note 20)	216 838	181 239	Financial expenses (note 20)
	318 993	263 810	
Résultat avant impôts	1 840 152	1 528 631	Income before income taxes
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>1 840 152</b>	<b>1 528 631</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 22)</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0330</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 22)</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 22)</b>	<b>0,0294</b>	<b>0,0309</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 22)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**31 MARS 2017**

**MARCH 31, 2017**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
1 janvier 2017	\$ 2 902 914	\$ 18 444 994	\$ 71 400	\$ 21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de la période:				-	Changes during the period:
Résultat net et résultat global	1 840 152	-	-	1 840 152	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	29 500	-	29 500	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(266 847)	-	-	(266 847)	Distributions to unitholders
31 mars 2017	4 476 219	18 474 494	71 400	23 022 113	March 31, 2017

**31 MARS 2016**

**MARCH 31, 2016**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
1 janvier 2016	\$ 646 803	\$ 13 422 994	\$ 71 400	\$ 14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de la période:				-	Changes during the period:
Résultat net et résultat global	1 528 631	-	-	1 528 631	Net income and comprehensive income
Distributions aux porteurs de parts	(179 718)	-	-	(179 718)	Distributions to unitholders
31 mars 2016	1 995 716	13 422 994	71 400	15 490 110	March 31, 2016

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2017	2016	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	1 840 152	1 528 631	Net income
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(43 263)	(39 788)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 334 751)	(1 090 184)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 23)	196 758	161 751	Interest expense (note 23)
Intérêts payés (note 23)	(196 603)	(161 219)	Interest paid (note 23)
Charges administratives	28 475	-	Administrative expenses
Charges financières	6 377	7 773	Financial expenses
	497 145	406 964	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 23)</b>	<b>(54 134)</b>	<b>(255 136)</b>	<b>Net changes in non-cash asset and liability items (note 23)</b>
	443 011	151 828	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(60 025)	(1 375 793)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariat	(367 343)	-	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	15 000	10 500	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	(152 250)	-	Deposit on transactions
	(564 618)	(1 365 293)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	630 000	1 530 694	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Versements en capital périodiques	(179 790)	(114 069)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement de la dette à long terme	(6 899)	(5 303)	Repayment of long-term-debt
Émission d'unités, net des frais d'émission	-	-	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(266 847)	(179 718)	Distributions to unitholders
	176 464	1 231 604	
<b>Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>54 857</b>	<b>18 139</b>	<b>Increase in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>65 087</b>	<b>47 097</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)</b>	<b>119 944</b>	<b>65 236</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the year (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(in canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fiducie de placement immobilier Fronsac (la «Fiducie» ou «FPI») est une fiducie de placement immobilier à capital variable créée le 11 mars 2011 en vertu des lois de la province de Québec.

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et de propriétés détenues en indivision, est un locateur d'immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSX.VX») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 106 avenue Gun, Pointe-Claire, Québec, H9R 3X3.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 26 mai 2017.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état consolidé de la situation financière qui sont évalués à la juste valeur:

- les immeubles de placement;
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération fondée sur des unités.

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

Fronsac real estate investment trust (the "Trust" or "FPI") is an unincorporated open-ended real estate investment trust formed on March 11, 2011 under the laws of the province of Quebec.

FPI, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, rents commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSX.VX") under the symbol "GAZ.UN", and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire, Quebec, H9R 3X3.

These consolidated financial statements were approved on May 26, 2017 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2016. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2016.

### Basis of presentation

The consolidated financial statements have been prepared on a cost basis except for the following significant items of the consolidated statement of financial position which are valued at fair value:

- investment properties;
- derivative financial instruments;
- unit-based compensation.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements

Dans la préparation des états financiers consolidés de la Fiducie, la direction doit faire des estimations, exercer des jugements et formuler des hypothèses sur les méthodes comptables qui ont une incidence sur les montants d'actifs, de passifs, de produits et de charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principaux jugements et estimations faits par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés de l'exercice se résument comme suit:

#### Jugements

##### Acquisitions

Lors d'une acquisition, la Fiducie examine si cette dernière est une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs.

L'acquisition d'une entreprise est comptabilisée selon IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Si cette transaction n'est pas considérée comme une acquisition d'entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et de passifs selon leur juste valeur respective et aucun achalandage n'est reconnu dans ce cas.

Pour déterminer si la Fiducie a acquis une entreprise plutôt qu'un actif, la Fiducie examine un certain nombre de facteurs et notamment s'il y a acquisition d'activités en sus de l'acquisition d'un immeuble.

#### Estimations

##### Évaluation des immeubles

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations des justes valeurs sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluations utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluations faites par des experts indépendants. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

### Use of estimates and judgements

In preparing the Trust's consolidated financial statements, management is required to make estimates, exercise judgements and make assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results could differ from those estimates.

The key judgements and major assumptions made by management in the preparation of this year consolidated financial statements are as follows:

#### Judgements

##### Acquisitions

At the time of acquisition, the Trust examines if the transaction represents a business combination or an acquisition of assets and liabilities.

A business combination is recorded in accordance with IFRS 3 "Business Combinations". If the acquisition does not correspond to a business acquisition, it is then recorded as an acquisition of assets and liabilities based upon their respective fair value and no goodwill is recognized in this case.

To determine if the Trust's acquisition represents a business combination rather than an asset acquisition, the Trust examines if it has purchased a set of activities in addition to the property.

#### Estimates

##### Valuation of properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair values are recorded in profit or loss in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. Internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES

### 3. ACCOUNTING POLICIES

#### ***Périmètre de consolidation***

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Fiducie, de ses filiales et des sociétés en commandite qu'elle contrôle. Les états financiers des filiales et des sociétés en commandite sont intégrés dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle.

#### ***Basis of consolidation***

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Trust, its subsidiaries and limited partnerships that it controls. The financial statements of subsidiaries and limited partnerships are included in the consolidated financial statements from the date control arises.

#### ***Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence***

Une participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence s'entend d'un investissement sur lequel la Fiducie a une influence notable sans en exercer le contrôle. En règle générale, lorsqu'un investisseur détient une participation de plus de 20%, il est considéré exercer une influence notable sur l'entité.

#### ***Equity accounted investments***

Equity accounted investments are investments over which the Trust has significant influence, but not control. Generally, an investor holding an interest of more than 20% is considered having significant influence over an investee.

Les résultats financiers des entités dans lesquelles la Fiducie exerce une influence notable sont comptabilisés aux états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est initialement inscrite au coût à l'état consolidé de la situation financière et subséquemment ajustée en fonction de la quote-part des profits et des pertes attribuables à la Fiducie. La participation est aussi ajustée en fonction des variations de la juste valeur des immeubles de placement ainsi que des distributions obtenues. La quote-part des profits et des pertes est comptabilisée au résultat net.

The financial results of investee, where the Trust has significant influence, are included in the consolidated financial statements using the equity method. Under this method, interest in the investee is initially recorded at cost in the consolidated statement of financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. Interest is also adjusted for the changes in the fair value of investment properties and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into net income.

#### **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers, pour en valoriser le capital ou les deux.

#### **Investment properties**

Investment properties are properties held to earn rental income, for capital appreciation or for both.

#### ***a) Immeubles productifs***

Les immeubles productifs sont des immeubles complètement aménagés pour fins de location. Ces immeubles sont initialement évalués au coût et par la suite à leur juste valeur et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat. Les coûts englobent le prix d'acquisition et les frais de transaction.

#### ***a) Developed properties***

Developed properties are properties ready for lease. These properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income. Costs include purchase price and transaction costs.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **b) Immeubles en cours d'aménagement**

Les immeubles en cours d'aménagement englobent les propriétés, incluant les terrains, qui sont ou seront transformés en immeubles productifs. Ces immeubles sont évalués au coût car leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable étant donné leur nature évolutive et un marché de comparaison imprécis. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement directement attribuables.

#### **Partenariats**

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement et/ou en copropriétés. Un partenariat est une entente contractuelle selon laquelle la Fiducie et d'autres parties exercent une activité économique soumise à un contrôle conjoint et les décisions d'ordre financier ou opérationnel se rapportant aux activités de l'arrangement conjoint exigent le consentement unanime des parties exerçant le contrôle. Les partenariats qui entraînent l'établissement d'une entité distincte dans laquelle chaque partie détient une participation sont appelés des coentreprises. Dans une entente de copropriété, la Fiducie détient conjointement un ou plusieurs immeubles de placement avec une autre partie et a des droits directs sur l'immeuble ainsi que des obligations découlant des passifs de la copropriété.

La Fiducie présente ses participations dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence, tel qu'il est expliqué à la rubrique Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Elle présente ses participations dans les copropriétés en comptabilisant sa part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits et des charges.

#### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

L'encaisse et les placements facilement encaissables avec échéance de trois (3) mois ou moins à partir de la date d'acquisition ainsi que le découvert bancaire sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

#### **Contrats de location**

Les contrats de location existants liés aux immeubles de placement de la Fiducie ont été évalués en tant que contrats de location simple.

#### **b) Properties under development**

Properties under development are properties, including land, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost as their fair value could not be reasonably determined because of their evolving nature and a lack of objective comparative market. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct capital expenditures.

#### **Joint arrangements**

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities [joint ventures] and/or co-ownerships [joint operations]. A joint arrangement is a contractual arrangement pursuant to which the Trust and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control whereby the strategic financial and operating decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties sharing control. Joint arrangements that involve the establishment of a separate entity in which each party has an interest are referred to as joint ventures. In a joint operations arrangement the Trust owns jointly one or more investment properties with another party and has direct rights to the investment property and obligations for the liabilities relating to the co-ownership.

The Trust accounts for its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described in the section equity accounted investments. The Trust accounts for its interests in joint operations by recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and highly liquid investments with a maturity of three (3) months or less from the date of acquisition as well as bank overdraft are classified as cash and cash equivalents.

#### **Leases**

All existing rental leases related to the Trust's investment properties have been assessed as operating leases.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location y compris les loyers calculés selon un pourcentage de participation. La comptabilisation des revenus commence à la date d'entrée en vigueur du bail. La Fiducie utilise la méthode linéaire pour comptabiliser les revenus de location.

#### Autres revenus

Les autres revenus représentent des montants uniques et non remboursables que la Fiducie retire lors de la négociation de certains baux.

#### Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué dans les résultats consolidés en raison d'éléments de produits ou de charges qui sont imposables ou déductibles dans d'autres exercices et d'éléments qui ne sont ni imposables, ni déductibles. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du passif qui tient compte de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs appliquée aux taux et lois fiscales en vigueur pour les périodes où l'on prévoit que les écarts se résorberont.

#### Résultat net par unité

Le résultat net de base par unité est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'unités en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du résultat net dilué par unité tient compte de l'émission éventuelle d'unités suite à l'échange de parts privilégiées, la conversion de débentures et l'exercice d'options, si leur effet est dilutif.

#### Rémunération fondée sur des unités

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour ses attributions fondées sur des unités, selon laquelle la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. Comme les unités de la Fiducie sont considérées comme un passif, les attributions sont évaluées à la juste valeur à chaque clôture et la variation de la juste valeur est comptabilisée en tant que charge administrative. La rémunération fondée sur des unités est présentée à titre de passif.

#### Revenue recognition

Property rental income includes rents earned from tenants under lease agreements, including percentage participation rents. Revenue recognition begins on the lease commencement date. The Trust uses the straight-line method for recognizing rental revenues.

#### Other revenues

Other revenues represent non-refundable, one-time payments earned by the Trust in the negotiation of some leases.

#### Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes is recognized using the liability method which accounts for the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying value by applying the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

#### Net income per unit

Basic net income per unit is calculated based on the weighted average number of units outstanding during the year. The calculation of diluted net income per unit reflects the potential issuance of units under the terms of exchangeable preferred units, convertible debentures and exercise of options, if dilutive.

#### Unit-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. Since all the units of the Trust are considered as liability, the attributions are measured at fair value at each reporting period and the change in the fair value is recognized as administrative expense. The unit-based compensation is presented as a liability.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Régime d'options d'achat d'unités

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat d'unités conformément aux politiques de TSX qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles visant des unités pouvant être levées pendant une période pouvant aller jusqu'à dix (10) ans à partir de la date d'octroi des options. En date du 31 décembre 2016, le nombre d'unités réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat d'unités correspond à 2 561 608 unités. En outre, le nombre d'unités réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des unités émises et en circulation.

Au cours de l'exercice financier 2016, la Fiducie a octroyé 550 000 options à des fiduciaires et personnels clés.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, tous les actifs et passifs financiers sont évalués et comptabilisés à leur juste valeur. Les coûts de transaction des actifs financiers ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés aux résultats et présentés dans les charges administratives. Les coûts de transaction liés aux prêts et créances augmentent la valeur comptable des actifs financiers connexes. Les coûts de transaction liés aux autres passifs financiers réduisent la valeur comptable des passifs financiers connexes. Les achats ou ventes d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de la transaction.

Par la suite, les actifs et passifs financiers sont évalués et comptabilisés de la façon suivante:

La trésorerie et les équivalents de trésorerie et les autres actifs financiers sont classés dans les «Prêts et créances». L'emprunt bancaire, les créditeurs, les emprunts hypothécaires, la dette à long terme, les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables sont classés dans les «Autres passifs financiers». Les prêts et créances et les autres passifs financiers sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. L'intérêt calculé selon cette méthode est présenté aux résultats.

### Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units that can be exercised for a period not exceeding ten (10) years from the date of the grant of such options. As at December 31, 2016, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust has granted 550,000 options to trustees and key individuals.

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured and recognized at their fair value. Transaction costs for financial assets or liabilities at fair value through profit or loss are recognized in net income and presented under administrative expenses. Transaction costs from loans and receivables increase the carrying amount of the related financial assets. Transaction costs from other financial liabilities reduce the carrying amount of the related financial liabilities. Purchases or disposals of financial assets are recognized at the transaction date.

Subsequently, financial assets and liabilities are measured and recognized as follows:

Cash and cash equivalents and other financial assets are classified in the «Loans and receivables» category. Bank indebtedness, accounts payable, mortgages, long-term debt, convertible debentures and exchangeable preferred units are classified in the «Other financial liabilities» category. Loans and receivables and other financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Interest calculated using the effective interest method is presented in income.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Instruments financiers (suite)

#### Financial instruments (continued)

Les unités de fiducie, rachetables au gré du détenteur, sont considérées comme un passif financier. Cependant, ces dernières répondent aux critères de l'IAS 32 qui leurs permettent d'être présentées dans les capitaux propres.

Trust units, redeemable upon unitholders demand, are considered as financial liabilities. However, they meet the conditions of IAS 32 that allow them to be presented as equity.

Les instruments financiers dérivés sont classés dans les «Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net». Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de la juste valeur sont comptabilisées au résultat.

Derivative financial instruments are classified in the «Financial liabilities at fair value through profit or loss» category. They are measured at fair value and changes in fair value are recognized to income.

#### Évaluation à la juste valeur

#### Fair value valuation

La juste valeur des instruments financiers dérivés est déterminée à l'interne au moyen de modèles d'évaluation tels que Black-Scholes.

The fair value of derivative financial instruments is determined by management using valuation models such as Black-Scholes.

La Fiducie répartit ses actifs et passifs évalués à la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux déterminée en fonction des données utilisées pour leur évaluation.

The Trust classifies its assets and liabilities at fair value using a fair value hierarchy made up of three levels, according to the inputs used in making the evaluation.

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 mars 2017, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at March 31, 2017, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 mars 2017, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 24.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at March 31, 2017, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 24.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 mars 2017, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés et la rémunération fondée sur des unités représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at March 31, 2017, investment properties, including those owned through joint ventures, derivative financial instruments and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(in canadian dollars)

## 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

### IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

En juillet 2014, l'IASB a publié sa version finale d'IFRS 9. Elle remplacera en définitive IAS 39, *Instruments financiers: comptabilisation et évaluation* (l'«IAS 39»). La norme fournit des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilité de couverture. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

### IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients («IFRS 15»)

IFRS 15 a été publiée en mai 2014. La norme apporte des précisions sur le moment et la façon de comptabiliser les produits des activités ordinaires. Elle détermine que le montant des produits à comptabiliser représente la contrepartie à recevoir en échange du transfert de biens ou de services. IFRS 15 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

### IFRS 16 - Contrats de location («IFRS 16»)

En janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme, IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. IFRS 16 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent IFRS 15. La Fiducie évalue actuellement l'incidence de cette norme sur ses états financiers consolidés.

## 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

### IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

In July 2014, the IASB issued its final version of IFRS 9. It will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). IFRS 9 provides guidance on the classification and measurement of financial assets and financial liabilities and hedge accounting. IFRS 9 will be effective for annual periods beginning on or after January 1st, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

### IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers («IFRS 15»)

IFRS 15 was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognized revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

### IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

In January 2016, the IASB has published a new standard, IFRS 16. The new standard brings most leases on balance sheet for the lessee under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains essentially unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. IFRS 16 is effective for periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted for entities that apply IFRS 15. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 5. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2017 \$	31 décembre / December 31 2016 \$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	47 317 731	30 022 983	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	12 171 728	Acquisitions
Dépenses d'investissement	8 845	81 621	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	2 953 020	Amount transferred from properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 334 751	2 088 379	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	48 661 327	47 317 731	Balance end of period
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>			<b>Properties under development</b>
Solde au début de la période	-	2 637 944	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	315 076	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(2 953 020)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	-	Balance end of period
<b>Total</b>	<b>48 661 327</b>	<b>47 317 731</b>	<b>Total</b>

### Acquisitions

Au cours de l'exercice 2016, la Fiducie a complété la construction d'un immeuble de placement situé dans la ville de Saint-Hyacinthe. Les coûts de construction encourus s'élèvent à 2 953 020\$. Les coûts étaient financés par une ligne de crédit d'un montant maximal de 2 100 000\$. Depuis l'achèvement, la ligne de crédit a été transférée en une hypothèque de 2 100 000\$ venant à échéance le 15 juin 2022.

During the year 2016, the Trust completed the construction of an investment property located in the city of Saint-Hyacinthe. The construction costs amount to \$2,953,020. During the construction, the costs were financed through a credit facility with an authorized limit of \$2,100,000. Subsequent to completion, the amount was transferred into a mortgage of \$2,100,000 expiring on June 15, 2022.

Le 28 juillet 2016, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Trois-Rivières pour une somme de 1 025 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 325 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 700 000\$ venant à échéance le 1 août 2021. Des frais connexes de 28 049\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 28, 2016, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Trois-Rivières for the sum of \$1,025,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$325,000 and by taking on a mortgage of \$700,000 maturing on August 1, 2021. Other related acquisition costs of \$28,049 were also capitalized.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Le 17 août 2016, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Trois-Rivières pour une somme de 3 225 000\$. Ce montant a été entièrement acquitté au comptant. Des frais connexes de 51 956\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On August 17, 2016, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Trois-Rivières for the sum of \$3,225,000. The total consideration was completely settled in cash. Other related acquisition costs of \$51,956 were also capitalized.

Le 1 septembre 2016, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Richelieu pour une somme de 3 512 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 042 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 2 470 000\$ venant à échéance le 15 septembre 2021. Des frais connexes de 36 905\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On September 1st, 2016, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Richelieu for the sum of \$3,512,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,042,000 and by taking on a mortgage of \$2,470,000 maturing on September 15, 2021. Other related acquisition costs of \$36,905 were also capitalized.

Le 28 octobre 2016, la Fiducie a acquis trois (3) immeubles de placement, situés dans la grande région de Montréal et sa rive nord, pour une somme de 4 175 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 195 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 2 980 000\$ venant à échéance le 15 novembre 2019. Des frais connexes de 117 818\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 28, 2016, the Trust acquired three (3) investment properties, located in the greater Montreal area and the north shore, for the sum of \$4,175,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,195,000 and by taking on a mortgage of \$2,980,000 maturing on November 15, 2019. Other related acquisition costs of \$117,818 were also capitalized.

#### ***Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeuble productifs***

L'évaluation des immeubles productifs se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés des locataires existants, étant donné que les intervenants de marché se basent en général sur les résultats prévus. La juste valeur des immeubles productifs indiquée aux états financiers consolidés a été calculée à l'interne selon une méthode d'évaluation directe basée sur les revenus de location. Cette juste valeur a été calculée en fonction d'un taux de capitalisation, fourni par une firme qui se spécialise dans l'évaluation d'immeubles commerciaux, et appliqué sur les revenus de location ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte d'une provision pour inoccupation, de frais de gestion, de réserves structurelles et d'un escompte sur les revenus variables.

#### ***Investment properties valuation / Fair value: Developed properties***

Developed properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from existing tenants, since market participants focus more on expected income. The fair value of the developed properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization method based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate, provided by a firm specializing in commercial property valuations, and applied on adjusted rental income. Rental income is adjusted to take into consideration vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Le tableau suivant présente des renseignements sur les taux de capitalisation moyens utilisés dans le calcul de la juste valeur des immeubles productifs.

The following table provides details of the average capitalization rate used in the calculation of the fair value of developed properties.

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>31 mars 2017 / March 31, 2017</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,04%	5,75% - 7,00%
<b>31 décembre 2016 / December 31, 2016</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,24%	5,75% - 7,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 mars 2017 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 4 402 509\$ et de 2 105 833\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 3 727 079\$ et de 1 937 854\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 2017 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$4,402,509 and \$2,105,833 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$3,727,079 and \$1,937,854 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	4 402 509
(0.25)%	2 105 833
0.50%	(3 727 079)
0.25%	(1 937 854)



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31,	December 31		
	%	2017	2016	%	
Société en commandite CDM-1	50	781 473	753 444	50	Société en commandite CDM-1
Odacité Ste-Sophie S.E.C.	50	367 677	-	50	Odacité Ste-Sophie S.E.C.
		1 149 150	753 444		

Situation financière	31 mars /	31 décembre /	Financial position
	March 31,	December 31	
	2017	2016	
	\$	\$	
Immeubles de placement	2 211 816	747 351	Investment properties
Actifs courants	27 328	9 324	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>2 239 144</b>	<b>756 675</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 072 508	-	Mortgages
Passifs courants	17 486	3 131	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 089 994</b>	<b>3 131</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>1 149 150</b>	<b>753 544</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	31 mars /	31 mars /	Net income
	March 31,	March 31,	
	2017	2016	
	\$	\$	
Revenu de location	19 479	15 182	Rental income
Coûts opérationnels	(3 486)	(2 825)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	31 140	27 984	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(3 870)	(553)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>43 263</b>	<b>39 788</b>	<b>Net income</b>

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis, pour une somme de 364 018\$, une participation de 50% dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, laquelle possède un immeuble de placement situé dans la région de Ste-Sophie. Cet immeuble de placement est évalué à 2 860 000\$ et il est grevé d'une hypothèque de 2 150 000\$. La Fiducie a payé un montant additionnel de 9 018\$ relatif aux courus d'ajustements de clôture. Des frais connexes de 3 325\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 14, 2017, the Trust acquired, for a sum of \$364 018, a 50% interest in the limited partnership Odacité Ste-Sophie that owns an investment property located in the region of Ste-Sophie. The investment property is valued at \$2,860,000 for which a mortgage of \$2,150,000 is in place. The Trust paid an additional \$9,018 for accruals related to closing adjustments. Other related acquisition costs of \$3,325 were also capitalized.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS (suite)

## 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Copropriétés

### Joint operations

Emplacement	Participation	Juste Valeur Immeubles de placement		Ownership	Location
		Fair Value Investment Properties			
		31 mars /	31 décembre /		
		March 31,	December 31		
		2017	2016		
Trois-Rivières, QC	65	1 571 532	1 508 670	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2 874 375	2 759 400	50	Louiseville, QC
		4 445 907	4 268 070		

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des copropriétés identifiées ci-dessus.

The following tables shows the amounts the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operations above listed.

Situation financière	31 mars /	31 décembre /	Financial position
	March 31,	December 31	
	2017	2016	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	4 445 907	4 268 070	Investment properties
Actifs courants	64 834	33 320	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 510 741</b>	<b>4 301 390</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 547 736	1 566 030	Mortgages
Passifs courants	48 085	21 361	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 595 821</b>	<b>1 587 391</b>	<b>Total liabilities</b>

Résultat net	31 mars /	31 mars /	Net income
	March 31,	March 31,	
	2017	2016	
	\$	\$	
Revenu de location	79 361	77 222	Rental income
Coûts opérationnels	(8 104)	(7 947)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(14 677)	(15 893)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	177 837	172 166	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>234 417</b>	<b>225 548</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016	
	\$	\$	
Débiteurs	103 128	91 596	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	86 086	88 706	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
	189 214	180 302	
Courant	114 214	102 436	Current
Non courant	75 000	77 866	Non-current

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016	
	\$	\$	
Encaisse	119 944	65 087	Cash

## 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 9. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	15 948	7 585	Prepaid expenses

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	21 679 635	21 859 425	Mortgages
Courant	728 418	722 518	Current
Non courant	20 951 217	21 136 907	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,22%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 31 mars 2017, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at March 31, 2017, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	545 738	2017
2018	1 606 523	2018
2019	4 614 543	2019
2020	6 606 231	2020
2021	2 969 184	2021
Subséquentement	5 337 416	Thereafter
	<b>21 679 635</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 42 459 761\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$42,459,761.

Au cours de l'exercice 2016, la Fiducie a profité des conditions actuelles du marché lié aux taux d'intérêt en remboursant par anticipation deux (2) hypothèques portant intérêt au taux de 5,09% et 5,24%. Ce faisant, la Fiducie a payé 239 992\$ en pénalités sur annulation de dette. Ces pénalités ont été ajoutées au montant en capital des nouvelles hypothèques portant intérêt au taux de 3,41%.

During the year 2016, the Trust took advantage of current market conditions related to interest rates by extinguishing before maturity two (2) mortgages bearing interest rates of 5.09% and 5.24%. In doing so, the Trust incurred debt extinguishment penalties of \$239,992. These penalties were added to the principal of new mortgages bearing interest at a rate of 3.41%.

## 11. DETTE À LONG TERME

## 11. LONG-TERM DEBT

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Prêts	181 632	188 531	Loans
Courant	42 594	42 594	Current
Non courant	139 038	145 937	Non-current

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DETTE À LONG TERME (suite)

## 11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 31 mars 2017, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at March 31, 2017, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	35 695	2017
2018	25 937	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
Subséquemment	75 000	Thereafter
	181 632	

## 12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Passif	253 259	249 149	Liability

Date d'émission	Taux contractuel	Taux effectif	Valeur nominale	Prix de conversion par part	Date d'échéance
Date of issuance	Contractual rate	Effective rate	Nominal value	Conversion price per unit	Maturity date
	%	%	\$	\$	
Octobre 2014	6,00	6,56	250 000	0,43	10 octobre 2019
October 2014	6.00	6.56	250,000	0.43	October 10, 2019

### Résultat par unité

Les débentures convertibles sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat net par unité.

### Income per unit

The convertible debentures are dilutive as their conversion would decrease the net income per unit.

## 13. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

## 13. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	459 920	455 052	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	496 152	490 778	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
	956 072	945 830	

### Résultat par unité

Les parts privilégiées échangeables sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat net par unité.

### Income per unit

The exchangeable preferred units are dilutive as their conversion would decrease the net income per unit.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	107 810	110 780	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeable émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	116 390	119 600	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	19 600	21 395	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>243 800</u>	<u>251 775</u>	

### Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée aux dates d'émission et de fin de l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	2017	2016
Cours de l'unité (\$)	0,39	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,0180	0,0155
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,25	1,00 - 1,25
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	0,75 - 2,42	1,75 - 3,42

Des gains de 6 180\$ [2016: 4 915\$] et de 1 795\$ [2016: 755\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

### Variation of fair value of derivative financial instruments

The fair value of the derivative financial instruments was estimated at issuance date and year end date using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions:

Unit price (\$)
Exercise price (\$)
Expected distribution (\$)
Risk-free interest rate (%)
Expected annual volatility (%)
Expected life (years)

Revenues of \$6,180 [2016: \$4,915] and \$1,795 [2016: of \$755] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 MARS 2017 ET 2016

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 15. AUTRES PASSIFS

### 15. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Revenus reportés	226 795	285 100	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47 833	47 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités	17 850	18 875	Unit-based compensation
	292 478	351 808	
Courant	226 795	285 100	Current
Non courant	65 683	66 708	Non-current

### 16. EMPRUNT BANCAIRE

### 16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 4 700 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 31 mars 2017, le solde des lignes de crédit se chiffrait à 3 130 000\$ [T4 2016: 2 500 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 799 726\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$4,700,000 with financial institutions, bearing interest at prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at March 31, 2017, the lines of credit had a balance of \$3,130,000 [Q4 2016: \$2,500,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,799,726, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

De plus, la Fiducie a obtenu une ligne de crédit au montant de 2 100 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% pour le développement d'un terrain acquis en 2015. Au cours de l'exercice 2016, la ligne de crédit a été transférée en emprunt hypothécaire. La ligne de crédit était garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 2 637 944\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 100 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

In addition, the Trust has obtained a line of credit of \$2,100,000, bearing interest at prime rate plus 0.75% for the development of a land purchased in 2015. During the year 2016, the line of credit was transferred into a mortgage. The line of credit was secured by an investment property with a book value of \$2,637,944, and by a first rank mortgage of \$2,100,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

### 17. CRÉDITEURS

### 17. ACCOUNTS PAYABLE

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	240 529	217 000	Trade payables
Autres créditeurs	136 315	189 423	Other payables
	376 844	406 423	

Les crédateurs du 31 décembre 2016 comprennent un montant de 51 180\$ relié à des acquisitions d'immeubles de placement. Au 31 mars 2017, ce montant est nul.

The accounts payable of December 31, 2016, include an amount of \$51,180 related to acquisitions of investment properties. As at March 31, 2017, this amount has been paid.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. UNITÉS DE FIDUCIE

## 18. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

Un nombre illimité d'unités de fiducie, votantes, rachetables au gré des détenteurs à un prix fixé dans la convention de fiducie.

### **Authorized:**

An unlimited number of trust units, voting and redeemable upon unitholders demand at a price determined in the contract of trust.

### **Émises et payées**

Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
---	------------------------------------	-----------------------	------------------------------

### **Unités de fiducie**

Solde au 1 janvier 2016	46 378 751		13 422 994
-------------------------	------------	--	------------

### **Trust units**

Balance January 1, 2016			
-------------------------	--	--	--

### **Variation au cours de l'exercice 2016:**

Émission d'unités	12 870 512	0,3902	5 022 000
-------------------	------------	--------	-----------

### **Changes during the year 2016:**

Issuance of units			
-------------------	--	--	--

Solde au 31 décembre 2016	59 249 263		18 444 994
---------------------------	------------	--	------------

Balance December 31, 2016			
---------------------------	--	--	--

### **Variation au cours de la période 2017:**

Émission d'unités	50 000	0,5900	29 500
-------------------	--------	--------	--------

### **Changes during the period of 2017:**

Issuance of units			
-------------------	--	--	--

Solde au 31 mars 2017	59 299 263		18 474 494
-----------------------	------------	--	------------

Balance March 31, 2017			
------------------------	--	--	--

### **Émission d'unités**

Le 19 avril 2016, la Fiducie a émis 50 000 unités en échange de services obtenus. La juste valeur des services a été établie à 22 000\$ en référence au prix de l'unité à la date d'émission.

Le 14 juillet 2016, la Fiducie a émis 12 820 512 unités au prix de 0,39\$ par unité pour une valeur de 5 000 000\$.

Le 24 février 2017, la Fiducie a émis 50 000 unités en échange de services obtenus. La juste valeur des services a été établie à 29 500\$ en référence au prix de l'unité à la date d'émission.

### **Issuance of units**

On April 19, 2016, the Trust issued 50,000 units in exchange for services obtained. The fair value of the services was established at \$22,000 which corresponds to the unit price at the issuance date.

On July 14 2016, the Trust issued 12,820,512 units at a price of \$0.39 per unit for a gross proceed of \$5,000,000.

On February 24, 2017, the Trust issued 50,000 units in exchange for services obtained. The fair value of the services was established at \$29,500 which corresponds to the unit price at the issuance date.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 18. TRUST UNITS (continued)

### Options d'achat d'unités

Les variations dans les options d'achat d'unités octroyées par la Fiducie se détaillent comme suit:

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$
Solde au 1 janvier 2016	-	-
<b>Variation au cours de l'exercice 2016:</b>		
Octroyées	550 000	0,38
Solde au 31 décembre 2016	550 000	0,38
<b>Variation au cours de la période 2017:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 31 mars 2017	550 000	0,38
Solde des options acquises	250 000	0,38

### Units options

A summary of changes in the Trust's unit purchase options is detailed as follows:

	Number of options #	Average price \$
Balance January 1, 2016	-	-
<b>Changes during the year 2016:</b>		
Granted	550 000	0,38
Balance December 31, 2016	550 000	0,38
<b>Changes during the period of 2017:</b>		
None	-	-
Balance March 31, 2017	550 000	0,38
Balance of vested options	250 000	0,38

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
550 000 options d'achat d'unités	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Unit Options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

31 mars 2017 9,04 années / 9.04 years

### **Weighted average remaining life**

March 31, 2017

### **Rémunération fondée sur des unités**

La juste valeur des options a été estimée à la date de fin de l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

### **Unit-based compensation**

The fair value of options was estimated at the year end date using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions:

	2017	2016	
Cours de l'unité (\$)	0,39		Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38		Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0180		Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25	s/o n/a	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00		Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	9,04		Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,07		Fair value of option

La volatilité annuelle est basée principalement sur la volatilité de sociétés similaires à la Fiducie et oeuvrant dans le même secteur d'activités.

The annual volatility is mainly based on the volatility of companies similar to the Trust and operating in the same businesses.

Un gain de 1 025\$ [2016: 0\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat d'unités.

Revenue of \$1,025 [2016: \$0] was recorded to income of the Trust under administrative expense relating to the units options.

### **Résultat par unité**

Les options d'achat d'unités sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat par unité.

### **Income per unit**

The unit options are dilutive as their conversion would decrease the income per unit.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 19. GESTION DU CAPITAL

## 19. CAPITAL MANAGEMENT

Les objectifs de la Fiducie en terme de gestion du capital sont d'abord d'assurer la pérennité de celui-ci afin de pouvoir poursuivre son exploitation, de fournir un rendement à ses porteurs de parts et de maintenir une structure de capital la plus optimale possible afin de réduire le coût en capital.

The Trust's capital management objectives are first to ensure the longevity of its capital so as to support continued operations, provide its unitholders with a return, maintain the most optimal capitalization possible with a view of keeping capital costs to a minimum.

La structure du capital de la Fiducie comprend actuellement les unités de fiducie, les emprunts hypothécaires, la dette à long terme, les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables. La Fiducie utilise son capital pour les activités d'acquisition, les remboursements de ses emprunts et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

The Trust's capital structure currently includes the trust units, mortgages, long-term debt, convertible debentures and exchangeable preferred units. The Trust's uses its capital for acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	31 mars / March 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016	
	\$	\$	<b>Capital</b>
<b>Capital</b>			
Emprunts hypothécaires	21 679 635	21 859 425	Mortgages
Dette à long terme	181 632	188 531	Long-term debt
Débetures convertibles	253 259	249 149	Convertible debentures
Emprunt bancaire	3 130 000	2 500 000	Bank indebtedness
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	18 474 494	18 444 994	Trust units
	44 707 250	44 230 329	

## 20. CHARGES FINANCIÈRES

## 20. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31, 2017	31 mars / March 31, 2016	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	173 185	133 141	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	-	1 074	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	23 573	27 536	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées échangeables et des débetures convertibles	28 249	25 410	Increase of liability component of the exchangeable preferred units and convertible debentures
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(6 180)	(4 915)	Change in fair value of derivative financial instruments
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(1 795)	(755)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	1 754	1 921	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(1 948)	(2 173)	Interest income
	216 838	181 239	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 21. IMPÔT DIFFÉRÉ

## 21. DEFERRED TAXES

### **Impôts exigibles**

La Fiducie est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de FPI aux fins fiscales. La Fiducie prévoit distribuer tout son bénéfice imposable à ses porteurs de parts et a le droit de déduire ces distributions aux fins fiscales. Par conséquent, aucune charge d'impôts exigibles n'est nécessaire, sauf pour les montants engagés par ses filiales constituées en société.

### **Current income taxes**

The Trust qualifies as a mutual fund trust and a REIT for income tax purposes. The Trust expects to distribute all of its taxable income to unitholders and is entitled to deduct such distributions for income tax purposes. Accordingly, no provision for current income taxes payable is required, except for amounts incurred in its incorporated subsidiaries.

### **Impôts différés**

Les actifs et passifs d'impôt différé et la dépense d'impôt différé de la Fiducie se présentent comme suit:

### **Deferred income taxes**

The Trust's deferred tax assets and liabilities and its deferred income tax expense are summarized as follows:

	1 janvier / January 1 2017	Variation / Change Période / Period 2017	31 mars / March 31 2017	
<b>Actifs d'impôt différé</b>	\$	\$	\$	<b>Deferred tax assets</b>
Autres	31 000	-	31 000	Others
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Impôt différé lié à la vente de participations dans les sociétés en commandite affiliées	183 000	-	183 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships
		-		

	1 janvier / January 1 2016	Variation / Change Année / Year 2016	31 décembre / December 31 2016	
<b>Actifs d'impôt différé</b>	\$	\$	\$	<b>Deferred tax assets</b>
Autres	31 000	-	31 000	Others
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Impôt différé lié à la vente de participations dans les sociétés en commandite affiliées	165 000	18 000	183 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships
		18 000		

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 22. RÉSULTAT PAR UNITÉ

## 22. INCOME PER UNIT

	31 mars / March 31, 2017	31 mars / March 31, 2016	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 840 152	1 528 631	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	19 249	19 740	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	1 859 401	1 548 371	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	59 269 263	46 378 751	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 919 595	3 669 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	63 188 858	50 048 346	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0330</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,0294</b>	<b>0,0309</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 23. FLUX DE TRÉSORERIE

## 23. CASH FLOWS

	31 mars / March 31, 2017	31 mars / March 31, 2016	
	\$	\$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>			<b>Net changes in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	(8 363)	(127 576)	Other current assets
Autres actifs financiers	(8 912)	30 158	Other financial assets
Créditeurs	21 601	(101 546)	Accounts payable
Autres passifs	(58 305)	(55 640)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(155)	(532)	Change in accrued interest
	(54 134)	(255 136)	
<b>Informations supplémentaires</b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	196 758	161 751	Interest expense
Variation des intérêts courus	(155)	(532)	Change in accrued interest
Intérêts payés	196 603	161 219	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 24. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 24. FINANCIAL INSTRUMENTS

### ***Instruments financiers courants***

La juste valeur des actifs et passifs financiers courants se rapproche de leur valeur comptable étant donné leur échéance rapprochée.

### ***Current financial instruments***

The fair value of current financial assets and liabilities approximates their carrying amount due to their short-term maturities.

### ***Dettes***

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, des débetures convertibles et des parts privilégiées échangeables se rapproche de leur valeur comptable compte tenu qu'ils sont assujettis à des conditions similaires à celles que la Fiducie pourraient obtenir pour des instruments ayant des termes similaires.

### ***Debts***

The fair value of mortgages, long-term debt, convertible debentures and exchangeable preferred units approximates their carrying amount given that they are subject to terms and conditions similar to those available to the Trust for instruments with comparable terms.

### ***Juste valeur des instruments financiers dérivés***

La sensibilité des instruments financiers dérivés par rapport aux variables cours de l'unité et volatilité est montrée dans le tableau suivant:

### ***Fair value of derivative financial instruments***

The sensitivity of the derivative financial instruments to the variables of unit price and volatility is shown in the following table:

#### **Sensibilité au cours de l'unité**

Instruments financiers dérivés

Cours de l'unité (\$)	Valeur (\$)
Unit price (\$)	Value (\$)
0,39	243 800
0,43	369 353
0,35	140 155

#### **Sensitivity to unit price**

Derivative financial instruments

Rémunération fondée sur des unités

0,39	17 850
0,43	23 450
0,35	13 200

Unit-based compensation

#### **Sensibilité à la volatilité**

Instruments financiers dérivés

Volatilité (%)	Valeur (\$)
Volatility (%)	Value (\$)
25	243 800
30	261 367
20	229 739

#### **Sensitivity to volatility**

Derivative financial instruments

Rémunération fondée sur des unités

25	17 850
30	22 200
20	13 600

Unit-based compensation

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 24. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 24. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying amount			Juste valeur Fair value		Hierarchy		
	n	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities					
		\$	\$	\$	\$				
<b>31 mars 2017</b>							<b>March 31, 2017</b>		
<b>Actifs financiers</b>							<b>Financial assets</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	119 944	-	119 944	(2)	Cash and cash equivalents		
Autres actifs financiers	(2)	-	189 214	-	189 214	(2)	Other financial assets		
		-	309 158	-	309 158				
<b>Passifs financiers</b>							<b>Financial liabilities</b>		
Créditeurs	(2)	-	-	376 844	376 844	(2)	Accounts payable		
Emprunt bancaire	(2)	-	-	3 130 000	3 130 000	(2)	Bank indebtedness		
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 679 635	21 679 635	(2)	Mortgages		
Dette à long terme	(2)	-	-	181 632	181 632	(2)	Long term debt		
Débetures convertibles	(2)	-	-	253 259	253 259	(2)	Convertible debentures		
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	956 072	956 072	(2)	Exchangeable preferred units		
Instruments financiers dérivés	(3)	243 800	-	-	243 800	(3)	Derivative financial instruments		
		243 800	-	26 577 442	26 821 242				
<b>31 décembre 2016</b>							<b>December 31, 2016</b>		
<b>Actifs financiers</b>							<b>Financial assets</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	65 087	-	65 087	(2)	Cash and cash equivalents		
Autres actifs financiers	(2)	-	180 302	-	180 302	(2)	Other financial assets		
		-	245 389	-	245 389				
<b>Passifs financiers</b>							<b>Financial liabilities</b>		
Créditeurs	(2)	-	-	406 423	406 423	(2)	Accounts payable		
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 500 000	2 500 000	(2)	Bank indebtedness		
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 859 425	21 859 425	(2)	Mortgages		
Dette à long terme	(2)	-	-	188 531	188 531	(2)	Long-term debt		
Débetures convertibles	(2)	-	-	249 149	249 149	(2)	Convertible debentures		
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	945 830	945 830	(2)	Exchangeable preferred units		
Instruments financiers dérivés	(3)	251 775	-	-	251 775	(3)	Derivative financial instruments		
		251 775	-	26 149 358	26 401 133				

La politique suivie par la Fiducie pour le transfert de niveaux de la hiérarchie est qu'il y a transfert de niveaux lors d'une réévaluation des données utilisées dans la détermination de la juste valeur à la date d'établissement des états financiers et lors d'un changement de la technique d'évaluation de la juste valeur.

The Trust's policy concerning hierarchy level transfers is determined by valuation techniques and fair value data. Transfers occur when, at closing date, fair value data used in valuation changes or when valuation techniques also change.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. GESTION DU RISQUE

## 25. RISK MANAGEMENT

### *Gestion des risques découlant des instruments financiers*

Dans le cours normal de ses affaires, la Fiducie est exposée au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. La Fiducie gère ces expositions au risque sur une base continue. Afin de limiter les incidences de la fluctuation des taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie suit constamment la tendance des taux d'intérêt du marché et détermine en conséquence la composition de ses dettes.

### *Risque de crédit*

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 mars 2017, les comptes clients se chiffrent à 103 128\$ (T4 2016: 91 596\$) et les prêts à recevoir 86 086\$ (T4 2016: 88 706\$).

Les comptes clients proviennent majoritairement de sociétés ayant des opérations pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires. La Fiducie exerce un constant suivi de ces prêts.

### *Risque de taux d'intérêt*

La Fiducie est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débentures convertibles, ses parts privilégiées échangeables et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

Les emprunts hypothécaires de la Fiducie sont tous assujettis à un taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 53 776\$ sur le montant des charges financières de l'année.

### *Management of risks arising from financial instruments*

In the normal course of business, the Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. The Trust manages these risk exposures on an ongoing basis. In order to limit the effects of changes in interest rates on its expenses and cash flows, the Trust constantly follows the evolution of the market interest rate and consequently determines the composition of its debts.

### *Credit risk*

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at March 31, 2017, accounts receivable amount to \$103,128 (Q4 2016: \$91,596) and loans receivable to \$86,086 (Q4 2016: \$88,706).

Accounts receivable mostly include major Canadian National Brands with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants. The Trust monitors these loans on a continuous basis.

### *Interest rate risk*

The Trust is exposed to interest rate risk through its mortgages, its long-term debt, its convertible debentures, its exchangeable preferred units and its bank indebtedness. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk.

All of the Trust's mortgages currently benefit from fixed interest rates for the remainder of their term. This reduces the risk of fluctuations in market rates.

Each variation of 1% of the interest rates would have an impact of \$53,776 on the financial expenses of the year.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 25. GESTION DU RISQUE (suite)

### 25. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de liquidité**

La Fiducie est exposée au risque de ne pas être en mesure d'honorer ses engagements financiers dans les délais établis aux termes de ses engagements. La haute direction gère les liquidités de la Fiducie en fonction des prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

La Fiducie a accès à plusieurs sources de financement qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créiteurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

Les échéances des passifs financiers non courants sont indiquées à leur note appropriée. Ceux des passifs financiers courants varient entre un et trois mois à l'exception de l'emprunt bancaire.

#### **Liquidity risk**

The Trust is exposed to the risk of being unable to honour its financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Senior management manages the Trust's cash resources with respect to financial forecasts and anticipated cash flows.

The Trust has cash availability which allows it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank indebtedness.

The maturity of the non-current financial liabilities are shown in their corresponding note. The maturity of current financial liabilities ranges from one to three months except for the bank indebtedness.

### 26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 26. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 131 667\$ (T1 2016: 73 504\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 3 410\$ est à recevoir au 31 mars 2017 (T4 2016: 0\$).

La Fiducie loue, à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire, une partie de son immeuble de Saint-Hilaire au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 5 ans se terminant le 15 janvier 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendu annuellement au delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par 2 fiduciaires, au prix annuel de 177 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 10% en fonction des ventes provenant des lave-autos. Cette ristourne ne peut excéder 5 000\$ par année. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Property rental revenue includes \$131,667 (Q1 2016: \$73,504) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which an amount of \$3,410 is included in the receivables as at March 31, 2017 (Q4 2016: \$0).

The Trust has signed an agreement with a company, controlled by the wife of a trustee, to rent a portion of its property located in Saint-Hilaire for \$110,000 annually and for a period of 5 years ending January 15, 2019. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the agreement also include a variable rent of \$0.0075 calculated on the numbers of liters of fuel sold annually in excess of 3,500,000 liters. The tenant can exercise two (2) renewal options of five (5) years each.

The Trust has also signed an agreement with a company, controlled by two (2) trustees, to rent a portion of its property located in Saint-Jean-sur-Richelieu for \$177,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2019. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the agreement also include a variable rent of 10% calculated on the annual sales of the car-wash. The variable rent cannot exceed \$5,000. The tenant can exercise three (3) renewal options of five (5) years each.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)**

## **26. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)**

La Fiducie loue son immeuble de Richelieu, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 31 août 2026. Le loyer sera, à partir de la 4e année, ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

The Trust has also signed an agreement, with a company controlled by a trustee, to rent a portion of its property located in Richelieu for \$110,000 annually and for a period of 10 years ending August 31, 2026. The rent is adjusted annually as of the 4th year with the consumer price index. The tenant can exercise four (4) renewal options of five (5) years each.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2017, la Fiducie a payé, à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires, 17 700\$ (T1 2016: 21 000\$) en honoraires professionnels.

During the quarter ended March 31, 2017, the Trust paid \$17,700 (T1 2016: \$21,000) in professional fees to trustees and to entities controlled by a trustee.

Les honoraires professionnels du trimestre de l'année 2016 comprennent un montant de 5 690\$ qui a été payé à une personne liée à un fiduciaire. Pour le trimestre de l'année 2017, aucun montant ne fut payé à cette personne.

Professional fees for the quarter ended March 31, 2016 include an amount of \$5,690 paid to a person related to a trustee. For the same quarter of 2017, no amount was paid to that person.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 29 375\$ (T4 2016: 30 248\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Le revenu d'intérêts sur ce prêt totalise 656\$ (T1 2016: 724\$).

The Trust loaned money to a person related to a trustee for which an amount of \$29,375 (Q4 2016: \$30,248) is included in loans receivable. Interest income on that loan amounts to \$656 (Q1 2016: \$724).

### **Rémunération des principaux dirigeants**

La Fiducie a payé 57 750\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2017 (T1 2016: 28 875\$).

### **Officers compensation**

The Trust paid \$57,750 as compensation to officers during the quarter ended March 31, 2017 (Q1 2016: \$28,875).

## **27. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **27. OPERATING SEGMENTS**

La presque totalité des revenus de location proviennent de trois (3) segments dont chacun individuellement représente 10% ou plus des revenus.

The rental income mostly comes from three (3) segments which individually represents 10% or more of revenues.

Le tableau suivant montre le pourcentage des revenus associé à chaque secteur.

The following table shows the percentage of revenues associated to each segment.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
	%	%	
<b>Revenu de location d'immeubles de placement</b>			<b>Rental income from investment properties</b>
Compagnie pétrolière canadienne	37	39	Major canadian oil and gas company
Compagnie internationale de restauration rapide	33	33	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	29	27	International convenience store company
Autres	1	1	Others
	<b>100</b>	<b>100</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### **28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

### **28. SUBSEQUENT EVENTS**

Le 12 mai 2017, la Fiducie a annoncé l'acquisition de deux (2) propriétés. Les propriétés sont situées à Laval et Gatineau dans la province de Québec. Les deux propriétés abritent des centres de réparations automobile sous la bannière Service Auto Speedy. La considération versée pour les propriétés est de 1 995 000\$ et a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées d'un tiers sans lien précédent à la Fiducie.

On May 12, 2017, the Trust announced the closing of two (2) acquisitions. The properties are located in Laval and Gatineau in the province of Quebec. Both properties are operated as auto repair shops under the Speedy Auto Service banner. Total consideration paid for these properties was \$1,995,000 and was settled in cash. The properties were purchased from a third party with no previous ties with the Trust.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé d'unités, aux termes de dispenses de prospectus, pour un montant total de 4 999 999,20\$. La Fiducie a émis 10 204 080 unités à un prix de souscription de 0,49\$ par unité. Chaque unité est composée d'une part ainsi que d'un demi bon de souscription. Chaque bon entier permettra au détenteur d'acquérir une part additionnelle à un prix de 0,61\$ par part additionnelle pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017. Le produit net du placement privé sera utilisé pour procéder à des acquisitions et pour les fins du fonds de roulement.

On May 18, 2017, the Trust announced the closing of a prospectus exempt private placement of units for a total proceed of \$4,999,999.20. The Trust issued 10,204,080 placement units at a price of \$0.49 per unit. Each placement unit is comprised of one unit of the Trust and one-half of one purchase warrant. Each whole warrant shall entitle the holder to purchase one additional Trust unit at a price of \$0.61 for up to five years following May 15, 2017. The proceeds of the private placement will be used for acquisitions and for working capital purposes.

La Fiducie a retenu les services de Paradigm Capital inc. afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié. Pour ses services, Paradigm recevra une commission d'intermédiaire en argent au montant de 100 000\$.

The Trust contracted the services of Paradigm Capital Inc., a qualified finder. For its services, Paradigm will receive a finder's fee in the amount of \$100,000.