

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

PAGE

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:**

Situation Financière	1
Comptes de Résultat et Résultat Global	2
Variations des Capitaux Propres	3
Flux de trésorerie	4
Notes aux États Financiers	5-33

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:**

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

30 septembre /

31 décembre /

(in canadian dollars)

September 30,

December 31,

2016

2015

ACTIF	\$	\$	ASSETS
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	42 692 123	32 660 927	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	733 016	701 215	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	80 668	88 706	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 21)	31 000	31 000	Deferred tax assets (note 21)
	43 536 807	33 481 848	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Dépôts sur transactions	121 076	-	Deposits on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	106 294	47 097	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	4 614	131 773	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	114 889	93 889	Current portion of financial assets (note 7)
	43 883 680	33 754 607	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	18 409 103	13 365 889	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	151 844	34 110	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	252 566	247 808	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	935 817	907 101	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	257 440	199 655	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	66 908	51 730	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 21)	165 000	165 000	Deferred tax liabilities (note 21)
	20 238 678	14 971 293	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Emprunt bancaire (note 16)	1 660 000	2 585 704	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	260 060	1 327 073	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	675 123	481 667	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 15)	67 983	247 673	Current portion of other liabilities (note 15)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>22 901 844</b>	<b>19 613 410</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	20 981 836	14 141 197	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>43 883 680</b>	<b>33 754 607</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 30 SEPTEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

Trois mois terminée le 30 septembre / Neuf mois terminée le 30 septembre /  
Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
<b>REVENU</b>					<b>INCOME</b>
Revenu de location des immeubles de placement (note 28)	713 597	596 269	1 962 143	1 583 469	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(90 342)	(80 819)	(274 464)	(194 773)	Operating costs
Autres revenus	-	-	155 350	90 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	623 255	515 450	1 843 029	1 478 696	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	39 916	11 936	63 301	35 324	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 327 506	170 660	1 804 671	368 735	Change in fair value of investment properties
	1 990 677	698 046	3 711 001	1 882 755	
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	90 801	55 918	329 254	227 403	Administrative expenses
Charges financières (note 20)	185 353	163 885	623 848	438 937	Financial expenses (note 20)
Pénalités sur annulation de dette (note 10)	239 992	-	239 992	-	Debt extinguishment penalties (note 10)
	516 146	219 803	1 193 094	666 340	
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>1 474 531</b>	<b>478 243</b>	<b>2 517 907</b>	<b>1 216 415</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 22)</b>	<b>0,0257</b>	<b>0,0103</b>	<b>0,0503</b>	<b>0,0263</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>0,0245</b>	<b>0,0099</b>	<b>0,0494</b>	<b>0,0257</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 22)</b>
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>					<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**30 SEPTEMBRE 2016**

**SEPTEMBER 30, 2016**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 24)	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2016	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	-	14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	2 517 907	-	-	2 517 907	-	2 517 907	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	5 022 000	-	5 022 000	-	5 022 000	Issuance of units
Frais d'émission	(88 912)	-	-	(88 912)	-	(88 912)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(610 356)	-	-	(610 356)	-	(610 356)	Distributions to unitholders
30 septembre 2016	2 465 442	18 444 994	71 400	20 981 836	-	20 981 836	September 30, 2016

**30 SEPTEMBRE 2015**

**SEPTEMBER 30, 2015**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 24)	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2015	99 066	13 385 494	71 400	13 555 960	53 021	13 608 981	January 1, 2015
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Perte nette et résultat global	1 216 415	-	-	1 216 415	-	1 216 415	Net loss and comprehensive loss
Émission d'unités	-	37 500	-	37 500	-	37 500	Issuance of units
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	(4 080)	-	-	(4 080)	(53 021)	(57 101)	Purchase of non-controlling interests
Distributions aux porteurs de parts	(529 901)	-	-	(529 901)	-	(529 901)	Distributions to unitholders
30 septembre 2015	781 500	13 422 994	71 400	14 275 894	-	14 275 894	September 30, 2015

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 30 SEPTEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

Trois mois terminée le 30 septembre / Neuf mois terminée le 30 septembre /

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	1 474 531	478 243	2 517 907	1 216 415	Net income
<b>Ajustements:</b>					<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(39 916)	(11 936)	(63 301)	(35 324)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 327 506)	(170 660)	(1 804 671)	(368 735)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 23)	162 636	148 833	490 995	373 857	Interest expense (note 23)
Intérêts payés (note 23)	(168 391)	(167 378)	(494 353)	(368 537)	Interest paid (note 23)
Charges administratives	-	(18 699)	41 075	(18 699)	Administrative expenses
Charges financières	10 553	5 701	91 259	27 792	Financial expenses
	111 907	264 104	778 911	826 769	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 23)</b>	<b>(182 331)</b>	<b>(66 560)</b>	<b>(66 964)</b>	<b>106 572</b>	<b>Net changes in non-cash asset and liability items (note 23)</b>
	(70 424)	197 544	711 947	933 341	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(7 778 714)	(798 139)	(9 292 606)	(12 605 144)	Acquisition of investment properties
Distributions de coentreprises	10 500	10 500	31 500	31 500	Distributions from joint ventures
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(57 101)	Purchase of non-controlling interests
Dépôt sur transactions	(101 576)	209 812	(121 076)	95 940	Deposit on transactions
	(7 869 790)	(577 827)	(9 382 182)	(12 534 805)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	(40 000)	90 000	(925 704)	620 000	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	7 350 000	-	9 450 000	7 512 566	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(3 876 389)	-	(3 876 389)	-	Mortgages repaid
Versements en capital périodiques	(129 394)	(89 531)	(357 674)	(221 092)	Periodic mortgage principal repayments
Augmentation de la dette à long terme	50 000	526 000	200 000	526 000	Increase in long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(50 821)	(6 772)	(61 533)	(14 987)	Repayment of long-term-debt
Encaisse réservée	-	-	-	3 715 000	Restricted cash
Émission d'unités, net des frais d'émission	4 911 088	37 500	4 911 088	37 500	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(241 441)	(179 718)	(610 356)	(529 901)	Distributions to unitholders
	7 973 043	377 479	8 729 432	11 645 086	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>32 829</b>	<b>(2 804)</b>	<b>59 197</b>	<b>43 622</b>	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>73 465</b>	<b>87 403</b>	<b>47 097</b>	<b>40 977</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)</b>	<b>106 294</b>	<b>84 599</b>	<b>106 294</b>	<b>84 599</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the period (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  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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.

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, 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.VE») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 90 rue Morgan Bureau 200, Baie D'Urfé, Québec, H9X 3A8.

FPI, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, rent commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSX.VE") under the symbol "GAZ.UN", and its head office is located at 90 Morgan st. Suite 200, Baie d'Urfé, Quebec, H9X 3A8.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 10 novembre 2016.

These consolidated financial statements were approved on November 10, 2016 by the Board of Trustees.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 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 2015. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### 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, 2015. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2015.

### 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:

### 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:

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(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 la période 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. Au cours de 2015, la Fiducie a révisé certaines estimations utilisées dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour s'ajuster aux pratiques de l'industrie.

### 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 period's 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 models is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5. During 2015, the Trust revised some estimates used to determine the fair values of investment properties in order to be in line with industry standards.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES

### 3. ACCOUNTING POLICIES

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

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

#### ***Financial instruments***

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

#### ***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 actifs nets 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 net assets and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into net income.

#### ***Regroupements d'entreprises***

Pour ses acquisitions, la Fiducie évalue l'achalandage comme étant la juste valeur de la contrepartie transférée déduite de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition.

#### ***Business combinations***

For its acquisitions, the Trust measures goodwill as the fair value of the consideration transferred over the fair value of identifiable assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition.

#### ***Immeubles de placement***

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et 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.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Joint arrangements**

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or co-ownerships. 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 policy 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 co-ownership 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.

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.

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 co-ownerships in recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers représentent des prêts consentis à des tiers.

#### Other financial assets

Other financial assets are loans made to third party entities.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Leases

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

#### 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.

#### Revenue recognition

Property rental revenues include 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 of recognizing rental revenues.

#### Autres revenus

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

#### Other revenues

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

#### Pénalités sur annulation de dette

Ce poste comprend les frais chargés à la Fiducie relativement aux remboursements par anticipation d'emprunts hypothécaires.

#### Debt extinguishment penalties

This account includes costs charged to the Trust in relation to mortgages reimbursed before maturity.

#### 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.

#### 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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### 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.

### Résultat net (perte nette) par unité

Le résultat net (perte nette) de base par unité est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'unités en circulation au cours de la période. 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 débetures et l'exercice d'options, si leur effet est dilutif.

### 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, les débiteurs 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.

### 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.

### Net income (loss) per unit

Basic net income (loss) per unit is calculated based on the weighted average number of units outstanding during the period. 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.

### 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, receivables 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 earnings.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(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 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 30 septembre 2016, 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 September 30, 2016, 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 30 septembre 2016, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note

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 September 30, 2016, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 25.

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 30 septembre 2016, 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 September 30, 2016, 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  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

#### 4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

#### 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES CHANGES

##### **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 à partir 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 aussi 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 a préséance sur IAS 17 «*Contrats de location*» et toutes autres interprétations et 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.

##### **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 lessees 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 supersedes IAS 17 "Leases" and related interpretations and 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**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
<b><i>Immeubles productifs</i></b>			<b><i>Developed properties</i></b>
Solde au début de la période	30 022 983	17 994 730	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	7 878 910	11 798 080	Acquisitions
Dépenses d'investissement	33 839	8 925	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	2 951 720	-	Amount transferred from properties under development
Variation de la valeur des immeubles de placement	1 804 671	221 248	Variation in value of investment properties
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>42 692 123</b>	<b>30 022 983</b>	<b>Balance end of period</b>
<b><i>Immeubles en cours d'aménagement</i></b>			<b><i>Properties under development</i></b>
Solde au début de la période	2 637 944	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	313 776	2 637 944	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	(2 951 720)	-	Amount transferred to developed properties
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>-</b>	<b>2 637 944</b>	<b>Balance end of period</b>
<b>Total</b>	<b>42 692 123</b>	<b>32 660 927</b>	<b>Total</b>

### **Acquisitions**

Le 1er janvier 2015, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement situés dans la région de Québec pour une somme de 3 715 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 215 000\$ et par l'obtention d'emprunts hypothécaires de 2 500 000\$ venant à échéance le 26 février 2020. Des frais connexes de 68 837\$ ont aussi été capitalisés en lien avec ces acquisitions.

On January 1st, 2015, the Trust acquired two (2) investment properties located in the region of Quebec for the sum of \$3,715,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,215,000 and by taking on mortgages of \$2,500,000 maturing on February 26, 2020. Other related acquisition costs of \$68,837 were also capitalized.

Le 9 février 2015, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Cornwall pour une somme de 815 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 315 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 500 000\$ venant à échéance le 26 décembre 2019. Des frais connexes de 25 470\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On February 9th, 2015, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Cornwall for the sum of \$815,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$315,000 and by taking on a mortgage of \$500,000 maturing on December 26, 2019. Other related acquisition costs of \$25,470 were also capitalized.

Le 7 mai 2015, la Fiducie a acquis cinq (5) immeubles de placement situés dans la région de Sainte-Julie pour une somme de 7 100 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 2 600 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 4 500 000\$ venant à échéance le 26 juin 2020. Des frais connexes de 73 773\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

On May 7th, 2015, the Trust acquired five (5) investment properties located in the region of Sainte-Julie for a total consideration of \$7,100,000. This amount was settled with a cash payment of \$2,600,000 and by taking on a mortgage of \$4,500,000 maturing on June 26, 2020. Other related acquisition costs of \$73,773 were also capitalized.

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 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'élevèrent à 2 939 987\$. 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 quarter ended March 31, 2016, the Trust completed the construction of an investment property located in the city of Saint-Hyacinthe. The construction costs amount to \$2,939,987. 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.

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 66 905\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On September 1 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 \$66,905 were also capitalized.

#### **Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur Immeubles 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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### *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.

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>30 septembre 2016 / September 30, 2016</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 685 274	6,26%	6,00% - 7,00%
<b>31 décembre 2015 / December 31, 2015</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 978 081	6,58%	5,75% - 8,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2016 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 3 730 898\$ et de 1 787 451\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 3 176 613\$ et de 1 649 556\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2016 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result in an increase in the fair value of investment properties, of \$3,730,898 and \$1,787,451 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$3,176,613 and \$1,649,556 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)%	3 730 898
(0.25)%	1 787 451
0.50%	(3 176 613)
0.25%	(1 649 556)



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

Le tableau ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de la coentreprise dont elle détient une participation de 50%.

The following table shows the amounts of ownership the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint venture for which the Trust has a 50% interest.

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30 / December 31		Financial position
	2016	2015	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	727 580	699 596	Investment properties
Actifs courants	10 687	4 718	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>738 267</b>	<b>704 314</b>	<b>Total assets</b>
Passifs courants	5 251	3 099	Current liabilities
<b>Actifs nets</b>	<b>733 016</b>	<b>701 215</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre / Nine months ended September 30		Net income
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	15 198	14 958	45 562	44 857	Rental income
Coûts opérationnels	(2 840)	(2 601)	(8 490)	(7 882)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	27 984	-	27 984	-	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(426)	(421)	(1 755)	(1 651)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>39 916</b>	<b>11 936</b>	<b>63 301</b>	<b>35 324</b>	<b>Net income</b>

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges d'entreprises communes dont elle détient une participation de 65% et de 50% respectivement.

The following tables shows the amounts the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operations for which the Trust has a 65% and a 50% interest respectively.

### Participation de 65%

### Interest of 65%

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30 / December 31		Financial position
	2016	2015	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 690 948	1 625 913	Investment properties
Actifs courants	28 858	50 652	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>1 719 806</b>	<b>1 676 565</b>	<b>Total assets</b>
Passifs	10 262	2 072	Liabilities

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS (suite)

## 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	32 505	33 684	95 916	87 716	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(7 981)	(7 214)	(23 873)	(21 632)	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	65 036	-	65 036	(147 886)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette)	89 560	26 470	137 079	(81 802)	Net income (loss)

## Participation de 50%

## Interest of 50%

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30 / December 31		Financial position
	2016	2015	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	2 759 400	2 653 269	Investment properties
Actifs courants	7 253	4 960	Current assets
Total des actifs	2 766 653	2 658 229	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 584 610	1 639 567	Mortgages
Autres passifs	20 280	14 131	Other liabilities
Total des passifs	1 604 890	1 653 698	Total liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	45 625	45 625	136 875	136 875	Rental income
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(15 356)	(16 318)	(45 774)	(48 362)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	106 131	-	106 131	-	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette)	136 400	29 307	197 232	88 513	Net income (loss)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre /		
	September 30	December 31	
	2016	2015	
	\$	\$	
Débiteurs	104 289	83 979	Receivables
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	91 268	98 616	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
	195 557	182 595	
Courant	114 889	93 889	Current
Non courant	80 668	88 706	Non-current

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre / 31 décembre /		
	September 30	December 31	
	2016	2015	
	\$	\$	
Encaisse	106 294	47 097	Cash

## 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre /		
	September 30	December 31	
	2016	2015	
	\$	\$	
Taxes de vente à recevoir	-	116 733	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	4 614	15 040	Prepaid expenses
	4 614	131 773	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	19 041 632	13 825 695	Mortgages
Courant	632 529	459 806	Current
Non courant	18 409 103	13 365 889	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,85% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,30%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 30 septembre 2016, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at September 30, 2016, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2016	156 178	2016
2017	637 819	2017
2018	1 519 525	2018
2019	1 797 071	2019
2020	6 567 022	2020
Subséquemment	8 364 017	Thereafter
	<b>19 041 632</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur aux livres de 39 657 671\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$39,657,671.

Au cours du trimestre 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 quarter 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

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Prêts	194 438	55 971	Loans
Courant	42 594	21 861	Current
Non courant	151 844	34 110	Non-current

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DETTE À LONG TERME (suite)

## 11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 30 septembre 2016, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2016, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2016	6 898	2016
2017	42 594	2017
2018	27 074	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
Subséquemment	87 872	Thereafter
	194 438	

## 12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Passif	252 566	247 808	Liability

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

### **Résultat par unité**

Les débetures 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

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
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.	450 294	436 638	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI 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.	485 523	470 463	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	935 817	907 101	

### **Résultat par unité**

Les unités 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**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
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.	113 000	87 465	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.	122 000	94 400	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.	22 440	17 790	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>257 440</u>	<u>199 655</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 période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	2016	2015
Cours de l'unité (\$)	0,39	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,0163	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)	1,25 - 2,92	2,00 - 3,67

Des gains de 3 100\$ [2015: 6 150\$] et 235\$ [2015: 1 165\$] 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 period 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 \$3,100 [2015: \$6,150] and \$235 [2015: \$1,165] 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  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 15. AUTRES PASSIFS

## 15. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Revenus reportés	67 983	247 673	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47 833	51 730	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités	19 075	-	Unit-based compensation
	134 891	299 403	
Courant	67 983	247 673	Current
Non courant	66 908	51 730	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 30 septembre 2016, le solde de l'emprunt bancaire se chiffrait à 1 660 000\$ [T4 2015: 1 390 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 239 165\$, 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 September 30, 2016, the bank loan had a balance of \$1,660,000 [Q4 2015: \$1,390,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,239,165, 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 30 juin 2016, le solde de cet emprunt bancaire se chiffrait à 0\$ [T4 2015: 1 195 704\$]. Au cours du trimestre du 30 juin 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. As at June 30 2016, this bank loan had a balance of \$0 [Q4 2015: \$1,195,704]. During the quarter of June 30, 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

## 17. CRÉDITEURS

## 17. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	167 651	1 306 500	Trade payables
Autres créditeurs	92 409	20 573	Other payables
	260 060	1 327 073	

Les créditeurs du 30 septembre 2016 comprennent un montant de 111 930\$ relié à des acquisitions d'immeubles de placement. Ceux du 31 décembre 2015 comprennent un montant de 1 066 081\$ relié à des coûts de construction encourus sur un immeuble de placement.

The accounts payable of September 30, 2016, include an amount of \$111,930 related to acquisitions of investment properties. Those of December 31, 2015 include an accrual in the amount of \$1,066,081 related to construction costs incurred on an investment property.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(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 trust deed.

### **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 2015	46 228 751		13 385 494
-------------------------	------------	--	------------

### **Trust units**

Balance January 1, 2015

### **Variation au cours de la période 2015:**

Émission d'unités	150 000	0,25	37 500
-------------------	---------	------	--------

### **Changes during the period 2015:**

Issuance of units

Solde au 31 décembre 2015	46 378 751		13 422 994
---------------------------	------------	--	------------

Balance December 31, 2015

### **Variation au cours de la période 2016:**

Émission d'unités	12 870 512	0,39	5 022 000
-------------------	------------	------	-----------

### **Changes during the period 2016:**

Issuance of units

Solde au 30 septembre 2016	59 249 263		18 444 994
----------------------------	------------	--	------------

Balance September 30, 2016

### **Émission d'unités**

Le 4 août 2015, la Fiducie a émis 150 000 unités au prix de 0,25\$ par unité suite à l'exercice d'options pour une valeur de 37 500\$.

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\$.

### **Issuance of units**

On August 4, 2015, the Trust issued 150,000 units at a price of \$0.25 per unit following the exercise of options for a proceeds of \$37,500.

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 date of issuance.

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(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:

### Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 1 janvier 2015	170 000	0,25	Balance January 1, 2015
<b>Variation au cours de la période 2015:</b>			
Exercées	(150 000)	0,25	Exercised
Expirées	(20 000)	0,25	Expired
Solde au 31 décembre 2015	-	-	Balance December 31, 2015
<b>Variation au cours de la période 2016:</b>			
Octroyées	550 000	0,38	Granted
Solde au 30 septembre 2016	550 000	0,38	Balance September 30, 2016
Solde des options acquises	250 000	0,38	Balance of vested options

	<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**

30 septembre 2016

9,71 année / 9.71 year

### **Weighted average remaining life**

September 30, 2016

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

La juste valeur des options a été estimée à la date de fin de la période 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 end of the period using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
Cours de l'unité (\$)	0,39		Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38		Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0163		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)	9,75		Expected life (years)

Aucune charge [2015: 0\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat d'unités.

No expenses [2015: \$0] were recorded to income of the Trust under administrative expense concerning the units options.

### **Résultat par unité**

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

### **Income per unit**

The unit options are anti-dilutive as their conversion would increase the income per unit.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

*(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 des unités de fiducie, des emprunts hypothécaires, des dettes à long terme, des débetures convertibles et des 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 trust units, mortgages, long-term debts, convertible debentures and exchangeable preferred units. The Trust's uses of capital is directed to 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:

	30 septembre / September 30	31 décembre / December 31	
	2016	2015	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	19 041 632	13 825 695	Mortgages
Dettes à long terme	194 438	55 971	Long-term debt
Débetures convertibles	252 566	247 808	Convertible debentures
Emprunt bancaire	1 660 000	2 585 704	Bank indebtedness
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	18 444 994	13 422 994	Trust units
	40 581 860	31 126 402	

## 20. CHARGES FINANCIÈRES

## 20. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	151 795	135 342	425 315	341 248	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	865	1 279	2 897	4 129	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	9 976	12 212	62 783	28 480	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées échangeables et des débetures convertibles	26 472	23 000	78 110	71 799	Increase of liability component of the exchangeable preferred units and convertible debentures
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 100)	(6 150)	53 135	(3 070)	Change in fair value of derivative financial instruments
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(235)	(1 165)	4 650	(60)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	1 648	1 658	3 313	3 404	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(2 068)	(2 291)	(6 355)	(6 993)	Interest income
	185 353	163 885	623 848	438 937	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(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:

	31 décembre / December 31 2015	Variation / Change 2016	30 septembre / September 30 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	-	165 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships

	31 décembre / December 31 2014	Variation / Change 2015	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	\$	
<b>Actifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax assets</b>
Autres	38 000	(7 000)	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	147 000	18 000	165 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 22. RÉSULTAT PAR UNITÉ

## 22. INCOME PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 474 531	478 243	2 517 907	1 216 415	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	23 137	15 684	135 894	68 669	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	1 497 668	493 927	2 653 801	1 285 084	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	57 437 669	46 323 316	50 105 285	46 260 619	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 669 595	3 669 595	3 669 595	3 669 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	61 107 264	49 992 911	53 774 880	49 930 214	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	0,0257	0,0103	0,0503	0,0263	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	0,0245	0,0099	0,0494	0,0257	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 23. FLUX DE TRÉSORERIE

## 23. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2016	2015	2016	2015	
	\$	\$	\$	\$	
<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	4 614	(11 201)	127 159	47 691	Other current assets
Autres actifs financiers	(57 134)	763	(12 962)	4 193	Other financial assets
Créditeurs	(42 739)	(19 539)	(932)	8 228	Accounts payable
Autres passifs	(92 827)	(55 128)	(183 587)	51 780	Other liabilities
Variation des intérêts courus	5 755	18 545	3 358	(5 320)	Change in accrued interest
	(182 331)	(66 560)	(66 964)	106 572	
<b>Informations supplémentaires</b>					<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	162 636	148 833	490 995	373 857	Interest expense
Variation des intérêts courus	5 755	18 545	3 358	(5 320)	Change in accrued interest
Intérêts payés	168 391	167 378	494 353	368 537	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## **24. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE**

## **24. NON-CONTROLLING INTERESTS**

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2015, la Fiducie a acheté la totalité des unités détenues par la participation minoritaire au prix de 57 101\$. Une perte de 4 080\$ a été inscrite aux capitaux propres.

During the quarter ended on March 31, 2015, the Trust has purchased all the units held by the non-controlling interests for an amount of \$57,101. A loss of \$4,080 was recorded to equity.

## **25. INSTRUMENTS FINANCIERS**

## **25. 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 prix 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 cost and volatility is shown in the following table:

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

Instruments financiers dérivés

Prix de l'unité (\$)	Valeur (\$)
Unit price (\$)	Value (\$)
0,39	257 440
0,43	375 156
0,35	159 717

#### **Sensitivity to unit cost**

Derivative financial instruments

Rémunération fondée sur des unités

0,39	19 075
0,43	24 725
0,35	14 300

Unit-based compensation

#### **Sensibilité à la volatilité**

Instruments financiers dérivés

Volatilité (%)	Valeur (\$)
Volatility (%)	Value (\$)
25	257 440
30	283 327
20	236 889

#### **Sensitivity to volatility**

Derivative financial instruments

Rémunération fondée sur des unités

25	19 075
30	23 600
20	14 575

Unit-based compensation

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

Hiérarchie	n i v e a u	Valeur comptable Carrying amount			Juste valeur Fair value		Hierarchie
		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><u>30 septembre 2016</u></b>							<b><u>September 30, 2016</u></b>
<b>Actifs financiers</b>							<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	106 294	-	106 294	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	104 289	-	104 289	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	91 268	-	91 268	(2)	Other financial assets
		-	301 851	-	301 851		
<b>Passifs financiers</b>							<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	-	260 060	260 060	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	1 660 000	1 660 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	19 041 632	19 041 632	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	194 438	194 438	(2)	Long term debt
Débtentures convertibles	(2)	-	-	252 566	252 566	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	935 817	935 817	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	257 440	-	-	257 440	(3)	Derivative financial instruments
		257 440	-	22 344 513	22 601 953		
<b><u>31 décembre 2015</u></b>							<b><u>December 31, 2015</u></b>
<b>Actifs financiers</b>							<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	47 097	-	47 097	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	83 979	-	83 979	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	98 616	-	98 616	(2)	Other financial assets
		-	229 692	-	229 692		
<b>Passifs financiers</b>							<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	-	1 327 073	1 327 073	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 585 704	2 585 704	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	13 825 695	13 825 695	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	55 971	55 971	(2)	Long-term debt
Débtentures convertibles	(2)	-	-	247 808	247 808	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	907 101	907 101	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	199 655	-	-	199 655	(3)	Derivative financial instruments
		199 655	-	18 949 352	19 149 007		

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 26. GESTION DU RISQUE

### 26. 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, les prêts à recevoir et les taxes de vente à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires, emprunteurs et gouvernements de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2016, les comptes clients se chiffrent à 104 289\$ (T4 2015: 83 979\$), les prêts à recevoir 91 268\$ (T4 2015: 98 616\$) et les taxes de vente à recevoir 0\$ (T4 2015: 116 733\$).

Les comptes clients proviennent majoritairement de sociétés pétrolières dont le risque de crédit est faible. Les taxes de vente à recevoir sont des montants à recevoir de gouvernements et dont le risque est pratiquement nul. 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 débetures 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 eu un impact de 46 888\$ 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, loans receivable and sales taxes receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers, debtors and governments to discharge their payment obligations. As at September 30, 2016, accounts receivable amount to \$104,289 (Q4 2015: \$83,979), loans receivable \$91,268 (Q4 2015: \$98,616) and sales taxes receivable \$0 (Q4 2015: \$0).

Accounts receivable mostly include major canadian oil and gas companies with small credit risk. Sales taxes receivable represents governments' debts which are highly secured. 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 had an impact of \$46,888 on the financial expenses of the year.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 26. GESTION DU RISQUE (suite)

### 26. 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.

#### *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.

### 27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 83 276\$ (T3 2015: 72 656\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2016 (T4 2015: 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 \$83,276 (Q3 2015: \$72,656) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables of September 30, 2016 (Q4 2015: \$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  
30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

## 27. 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 30 septembre 2016, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, et à des fiduciaires 22 200\$ (T3 2015: 19 000\$) en honoraires professionnels.

During the quarter ended September 30, 2016, the Trust paid \$22,200 (Q3 2015: \$19,000) in professional fees to trustees and to entities controlled by trustees.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 31 102\$ (T4 2015: 33 552\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 689\$ (T3 2015: 760\$).

The Trust loaned money to a person related to a trustee for which an amount of \$31,102 (Q4 2015: \$33,552) is included in the receivable balance. Interest received on that loan during the quarter amounts to \$689 (Q3 2015: \$760).

### Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 28 443\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 30 septembre 2016 (T3 2015: 21 630\$).

### Officers compensation

The Trust paid \$28,443 as compensation to officers during the quarter ended September 30, 2016 (Q3 2015: \$21,630).

## 28. SECTEURS OPÉRATIONNELS

## 28. OPERATING SEGMENTS

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

The entire 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.

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2016	2015	2016	2015	
	%	%	%	%	
<b>Revenu de location d'immeubles de placement</b>					<b>Rental income from investment properties</b>
Compagnie pétrolière canadienne	39	39	39	36	Major canadian oil and gas company
Compagnie internationale de restauration rapide	33	33	33	32	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	27	27	27	31	International convenience store company
Autres	1	1	1	1	Others
	100	100	100	100	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2016 AND 2015**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **29. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**

## **29. CONTRACTUAL OBLIGATIONS**

La Fiducie a négocié une entente en lien avec l'obtention de services avec une compagnie liée à un fiduciaire prévoyant une rémunération de 7 000\$ par mois. L'entente se termine le 31 août 2017.

The Trust has negotiated an agreement with a company related to a trustee for the provision of services to the Trust. Under the terms of the agreement, the Trust is paying \$7,000 per month ending on August 31, 2017.

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

## **30. SUBSEQUENT EVENTS**

Le 17 octobre 2016, la Fiducie a annoncé l'acquisition de trois (3) immeubles de placement situés dans la grande région de Montréal, Québec. Les propriétés abritent un dépanneur station service Couche-Tard ainsi que deux (2) restaurants Tim Hortons. Le prix d'acquisition est de 4 175 000\$ et sera payée à même les liquidités de la Fiducie.

On October 17, 2016, the Trust announced the acquisition of three (3) investment properties located in the greater Montreal area, Québec. The properties house a convenience store with a service station operated by the company Couche-Tard and two (2) Tim Hortons restaurants. The purchase price was \$4,175,000 and will be settled in cash.