

# FRONSAC

FIDUCIE DE PLACEMENT  
IMMOBILIER



RAPPORT  
ANNUEL

# 2015

ANNUAL  
REPORT

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 décembre	2015	2014	Δ	%
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	2 198 921	1 499 518	699 403	47%
Revenus totaux	2 291 631	1 499 518	792 113	53%
Résultat opérationnel net <sup>(1)</sup>	1 965 701	1 414 515	551 186	39%
FFO <sup>(1)</sup>	1 074 956	693 768	381 188	55%
AFFO <sup>(1)</sup>	1 066 031	573 607	492 424	86%
BAIIA <sup>(1)</sup>	1 653 718	1 128 616	525 102	47%
Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	33 360 523	18 694 326	14 666 197	78%
Total de l'actif	33 754 607	22 829 110	10 925 497	48%
Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>	16 467 370	7 552 144	8 915 226	118%
Total des parts privilégiées	907 101	871 728	35 373	4%
Total des débentures convertibles	247 808	246 552	1 256	1%
Total des capitaux propres	14 141 197	13 608 981	532 216	4%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	46 290 395	37 397 809	8 892 586	24%
<b>Par part</b>				
FFO par part	0.0232	0.0186	0.0047	25%
AFFO par part	0.0230	0.0153	0.0077	50%
Distributions	0.0153	0.0148	0.0005	4%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.9%	4.8%	(0.9%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	52%	38%	14%	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables <sup>(3)</sup>	49%	33%	16%	
Ratio de couverture des intérêts	2.8	2.4	0.4	
Ratio de couverture de la dette	1.8	1.7	0.1	
Distribution en % des FFO	66%	80%	(14%)	
Distribution en % des AFFO	67%	96%	(30%)	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
<b>Catégories des locataires basées sur les revenus brut</b>				
National	78%	70%	8%	
Régional	21%	30%	(9%)	
Local	1%	0%	1%	
<b>Types de locataires</b>				
Pétrolières majeures/dépanneurs	8	4	4	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	4	4	-	
Restauration rapide	5	1	4	
	17	9	8	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.6	5.8	(1.3)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.4	9.1	(1.8)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.58%	6.82%	(0.24%)	

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

<sup>(2)</sup> Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

<sup>(3)</sup> Exclut les débentures convertibles et les parts échangeables



Le 29 mars 2016

Chers détenteurs de parts,

Comme vous l'avez sans doute constaté en prenant connaissance de nos résultats financiers, nous avons connu en 2015 une autre année faste puisque nous avons atteint de nouveaux sommets en termes d'actifs et de revenus. Nous avons accompli nos objectifs tout en respectant intégralement notre mission première qui demeure d'enrichir nos détenteurs de parts.

### **Faits saillants de l'année 2015**

Nous avons fait l'achat, en tout début d'année, de deux propriétés dans la région de Québec, soit un site *Ultramar* à Québec ainsi qu'un restaurant *Tim Hortons* à Lévis. Ces deux propriétés sont très bien situées et jouissent de baux à long terme avec ces deux locataires de qualité.

Nous avons acquis en mai la société *Soginci* et son portefeuille immobilier. Il s'agit de quatre propriétés situées dans la ville de Sainte-Julie, immédiatement en bordure de l'autoroute 20 qui relie Montréal et Québec et d'une propriété toujours en bordure de l'autoroute 20, mais située à Saint-Mathieu de Beloeil. Trois de ces propriétés sont louées à *Petro-Canada* et il s'agit de baux de terrains. Le zonage agricole limite beaucoup l'expansion commerciale et résidentielle dans ce secteur et par conséquent, ces terrains vont prendre beaucoup de valeur au cours des prochaines années.

Nous avons également réalisé notre première acquisition à l'extérieur du Québec avec l'achat d'un restaurant *Burger King* à Cornwall, en Ontario. Le restaurant est exploité par le plus important franchisé *Burger King* au Canada et nous sommes par conséquent confiants quant à la suite des choses.

Enfin, nous avons acquis un terrain sur l'avenue Saint-Louis à St-Hyacinthe. Nous avons commencé, à l'automne, la construction sur ce site d'un bâtiment qui abrite un *Tim Hortons* et une station service *Petro-Canada* avec dépanneur. Ces deux commerces sont en exploitation depuis la fin du mois de mars 2016.

Nous avons donc commencé l'année avec 9 propriétés et nous l'avons terminé avec 17 sites qui sont tous bien positionnés dans des endroits stratégiques.

## **Le rendement financier**

Nous avons connu une forte expansion en 2015 puisque nous avons presque doublé nos actifs qui atteignent maintenant près de 34 millions. Toutefois, cette importante croissance ne s'est pas faite aux dépens de nos rendements financiers. Notre résultat opérationnel net a connu une augmentation de près de 40%, mais cela ne signifierait pas grand-chose si nous n'avions pas été en mesure d'augmenter sensiblement les fonds provenant des opérations (FFO) par part. Or, nous avons réussi à les augmenter de 25% et ce résultat nous place parmi les fiducies de placement les plus performantes au Canada à ce chapitre.

Il faut bien comprendre qu'il y a un lien étroit entre l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation et l'augmentation des distributions à nos détenteurs de parts. Ainsi, les distributions représentaient 80% des fonds provenant de l'exploitation à la fin de 2014 alors que cette proportion ne dépassait pas les 66% à la fin de 2015. Nous avons donc une bonne marge de manœuvre pour augmenter nos distributions tout en maintenant la prudence financière qui nous caractérise depuis le début de nos opérations.

Nous avons augmenté les distributions de 4%, ce qui représente quand même le double du taux d'inflation et, est-il nécessaire de souligner que nous les avons augmentées chaque année depuis qu'elles ont été mises en place.

## **Le succès de notre modèle d'affaires**

Je crois qu'il est approprié de souligner le succès constant de notre modèle d'affaires. En effet, encore une fois en 2015, nous avons affiché complet pour tous nos sites et nous n'avons subi aucune perte sur nos comptes à recevoir. Il s'agit d'une constante depuis le début de nos opérations. La rigueur qui nous caractérise dans le choix des sites que nous achetons est un gage de notre succès futur. Chaque année nous devons refuser plusieurs transactions car elles ne rencontrent pas nos paramètres financiers. En somme, nous ne procédons à une acquisition que si elle nous permet d'augmenter les fonds provenant de l'exploitation par part. Nous ne diminuerons pas le rendement financier de nos détenteurs de parts simplement pour augmenter nos actifs et nos revenus.

En terminant, il me faut remercier nos fiduciaires qui, année après année, participent bénévolement aux affaires de la fiducie. Je voudrais particulièrement souligner l'apport de M. Richard Laferrière qui nous a quitté cette année après avoir servi depuis nos tout débuts.



Michel Lassonde, président

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

	<u>PAGE</u>	
<b>RAPPORT DES FIDUCIAIRES</b>	1	<b>TRUSTEES' REPORT</b>
<b>RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT</b>	2-3	<b>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</b>
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers	8-37	Notes to Financial Statements

---

---

## **RAPPORT DES FIDUCIAIRES**

Les fiduciaires ont la responsabilité de préparer les états financiers consolidés. De l'avis des fiduciaires, ces états financiers consolidés donnent une image fidèle de la forme et de la substance des transactions et reflètent raisonnablement la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière. Les fiduciaires ont utilisé, pour comptabiliser les montants présentés dans les états financiers, les meilleures estimations et les jugements soignés qu'ils estiment raisonnables dans les circonstances en vue de s'assurer que les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, les fiduciaires utilisent des systèmes de contrôle comptable interne et établissent des politiques et procédés pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection de son patrimoine. Les systèmes de contrôle interne et les registres financiers font l'objet d'un audit par les auditeurs externes à l'occasion de l'audit des états financiers consolidés.

C'est au conseil des fiduciaires qu'il incombe de réviser et d'approuver les états financiers consolidés et de surveiller l'exécution par la direction de ses responsabilités concernant la présentation de l'information financière.

/S/ Michel Lassonde  
Président et Chef de la direction

Le 10 mars 2016

## **TRUSTEES' REPORT**

The Trustees are responsible for the preparation of the consolidated financial statements. The Trustees believe that these consolidated financial statements fairly reflect the form and substance of transactions, and that they reasonably present the Trust's financial position and the results of its operations.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards. The Trustees have included, in the Trust's financial statements, amounts based on best estimates and careful judgements that they believe are reasonable under the circumstances, and designed to ensure that the financial statements are presented fairly, in all material respects.

To fulfill its responsibility, the Trustees develop and continue to maintain systems of internal accounting controls and establishes policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets. The internal control systems and financial records are subject to an audit by external auditors during the audit of the consolidated financial statements.

The Board of Trustees is responsible for reviewing and approving the consolidated financial statements and overseeing management's performances of its financial reporting responsibilities.

/S/ Michel Lassonde  
President and CEO

March 10, 2016

## **RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT**

### ***Aux détenteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Fronsac***

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2015 et 2014, et les comptes de résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2014, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### ***Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés***

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

### ***Responsabilité de l'auditeur***

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés, afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

### ***To the unitholders of Fronsac real estate investment trust***

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2015 and 2014, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2015 and 2014, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

### ***Management's responsibility for the consolidated financial statements***

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### ***Auditor's responsibility***

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.



Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

**Opinion**

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac aux 31 décembre 2015 et 2014, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2014, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



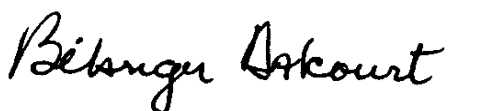
**Bélanger Dalcourt, CPA, SENC**  
Montréal, Canada  
Le 10 mars 2016

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125104

We believe that the audit evidence we have obtained in our audits is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

**Opinion**

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2015 and 2014 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2015 and 2014 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



**Bélanger Dalcourt, CPA, SENC**  
Montreal, Canada  
March 10, 2016

<sup>1</sup> CPA auditor, CA, public accountancy permit n° A125104

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /

31 décembre /

(in canadian dollars)

December 31,

December 31,

2015

2014

ACTIF	\$	\$	ASSETS
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	32 660 927	17 994 730	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	701 215	701 631	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	88 706	98 617	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 21)	31 000	38 000	Deferred tax assets (note 21)
	33 481 848	18 832 978	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Dépôt sur transactions	-	95 940	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	47 097	40 977	Cash and cash equivalents (note 8)
Encaisse réservée (note 8)	-	3 715 000	Restricted cash (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	131 773	37 788	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	93 889	106 427	Current portion of financial assets (note 7)
	33 754 607	22 829 110	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	13 365 889	6 443 351	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	34 110	55 971	Long-term debt (note 11)
Débetures convertibles (note 12)	247 808	246 552	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	907 101	871 728	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	199 655	208 580	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	51 730	45 763	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 21)	165 000	147 000	Deferred tax liabilities (note 21)
	14 971 293	8 018 945	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Emprunt bancaire (note 16)	2 585 704	830 000	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	1 327 073	136 902	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	481 667	222 822	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 15)	247 673	11 460	Current portion of other liabilities (note 15)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	19 613 410	9 220 129	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	14 141 197	13 555 960	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	-	53 021	Non-controlling interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	14 141 197	13 608 981	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	33 754 607	22 829 110	<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:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

MICHEL LASSONDE

MARTIN GRIMARD

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2015	2014	
	\$	\$	
<b>REVENU</b>			<b>INCOME</b>
Revenu de location des immeubles de placement (note 28)	2 198 921	1 499 518	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(325 930)	(85 003)	Operating costs
Autres revenus	92 710	-	Other revenues
Résultat opérationnel net	1 965 701	1 414 515	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	46 584	(11 598)	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	221 248	(1 655 115)	Change in fair value of investment properties
	2 233 533	(252 198)	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	339 868	270 856	Administrative expenses
Charges financières (note 20)	606 466	503 265	Financial expenses (note 20)
Coûts de transaction	-	70 394	Transaction costs
	946 334	844 515	
Résultat (perte) avant impôts	1 287 199	(1 096 713)	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 21)			Income taxes (note 21)
Exigibles	764	13 085	Current
Différés	25 000	(351 500)	Deferred
	25 764	(338 415)	
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	<b>1 261 435</b>	<b>(758 298)</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
Résultat net (perte nette) et résultat global attribuable aux:			Net income (loss) and comprehensive income (loss) attributable to:
Porteurs de parts	1 261 435	(730 872)	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	-	(27 426)	Non-controlling interests
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	<b>1 261 435</b>	<b>(758 298)</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 22)</b>	<b>0,0273</b>	<b>(0,0195)</b>	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 22)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 22)</b>	<b>0,0270</b>	<b>(0,0195)</b>	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 22)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**31 DÉCEMBRE 2015**

**DECEMBER 31, 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:
Résultat net et résultat global	1 261 435	-	-	1 261 435	-	1 261 435	Net income and comprehensive income
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	(709 618)	-	-	(709 618)	-	(709 618)	Distributions to unitholders
31 décembre 2015	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	-	14 141 197	December 31, 2015

**31 DÉCEMBRE 2014**

**DECEMBER 31, 2014**

	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 2014	1 423 282	9 292 411	71 400	10 787 093	80 447	10 867 540	January 1, 2014
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Perte nette et résultat global	(730 872)	-	-	(730 872)	(27 426)	(758 298)	Net loss and comprehensive loss
Émission d'unités	-	4 093 083	-	4 093 083	-	4 093 083	Issuance of units
Frais d'émission	(34 520)	-	-	(34 520)	-	(34 520)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(558 824)	-	-	(558 824)	-	(558 824)	Distributions to unitholders
31 décembre 2014	99 066	13 385 494	71 400	13 555 960	53 021	13 608 981	December 31, 2014

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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2015	2014	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net (perte nette)	1 261 435	(758 298)	Net income (loss)
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(46 584)	11 598	Share of net income from investment in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(221 248)	1 655 115	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 23)	522 747	415 444	Interest expense (note 23)
Intérêts payés (note 23)	(519 204)	(417 722)	Interest paid (note 23)
Charges administratives	(18 699)	8 649	Administrative expenses
Charges financières	27 704	40 991	Financial expenses
Coûts de transaction	-	70 394	Transaction costs
Impôts différés	25 000	(351 500)	Deferred income taxes
	1 031 151	674 671	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 23)</b>	309 890	151 849	<b>Net changes in non-cash asset and liability items (note 23)</b>
	1 341 041	826 520	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(13 378 868)	(1 516 519)	Acquisition of investment properties
Produit net de la cession d'immeubles	-	594 228	Net proceeds from property dispositions
Distributions de coentreprises	47 000	48 500	Distributions from joint ventures
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	(57 101)	-	Purchase of non-controlling interests
Dépôt sur transactions	95 940	5 784	Deposit on transactions
	(13 293 029)	(868 007)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	1 755 704	(20 000)	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	7 512 566	1 117 134	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(332 859)	(204 034)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	-	(429 700)	Mortgages repaid
Augmentation de la dette à long terme	526 000	-	Increase in long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(546 185)	(351 639)	Repayment of long-term-debt
Émission de débetures convertibles	-	250 000	Issuance of convertible debentures
Encaisse réservée	3 715 000	(3 715 000)	Restricted cash
Émission d'unités, net des frais d'émission	37 500	3 725 563	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(709 618)	(558 824)	Distributions to unitholders
	11 958 108	(186 500)	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	6 120	(227 987)	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	40 977	268 964	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)</b>	47 097	40 977	<b>Cash and cash equivalents end of the year (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et de propriétés détenues en indivision, est un locateur d'immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSX.VE») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 90 rue Morgan Bureau 200, Baie D'Urfé, Québec, H9X 3A8.

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

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Fronsac et de ses filiales sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière «IFRS».

### Base d'évaluation

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

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

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

FPI, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, 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.

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

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

The consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust and its subsidiaries comply with the International Financial Reporting Standards ("IFRS").

### Basis of presentation

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(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 faites 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  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(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.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **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.

#### **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.

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

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

#### **Partenariats**

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

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

#### **Investment properties**

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

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

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

#### **Joint arrangements**

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities 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.

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  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

*(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.

#### Dépôt sur transactions

Ce poste correspond aux déboursés effectués sur d'éventuelles acquisitions d'immeubles de placement.

#### Deposit on transactions

This account represents disbursements made on potential acquisitions of investment properties.

#### 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.

#### Coûts de transaction

Les coûts de transaction englobent les frais encourus lors de ventes d'immeubles de placement ainsi que les pénalités reliées au remboursement des emprunts hypothécaires sur ces immeubles.

#### Transaction costs

Transaction costs include all direct costs incurred in the sale of the investment property as well as penalties paid on corresponding mortgages.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

*(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 dans les autres passifs.

#### 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 in other liabilities.

#### 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.

#### 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'exercice éventuel des options en cours sur les unités et de l'émission éventuelle d'unités suite à l'échange de parts privilégiées et la conversion de débetures si leur effet est dilutif.

#### 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 exercise of outstanding unit options and the potential issuance of units under the terms of exchangeable preferred units and convertible debentures, if dilutive.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 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 débiteurs 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.

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

Les instruments financiers dérivés et la rémunération fondée sur des unités 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.

#### 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.

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.

Derivative financial instruments and unit-based compensation 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.

# FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Évaluation à la juste valeur

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.

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2015, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2015, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la 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 31 décembre 2015, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats et les instruments financiers dérivés représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

### Fair value valuation

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.

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 December 31, 2015, no asset and/or liability is valued upon level 1.

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 December 31, 2015, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 25.

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 December 31, 2015, investment properties, including those owned through joint ventures and derivative financial instruments represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(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**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 5. INVESTMENT PROPERTIES

	2015	2014	
	\$	\$	
<b><i>Immeubles productifs</i></b>			<b><i>Developed properties</i></b>
Solde au début de la période	17 994 730	20 398 786	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	11 798 080	1 150 898	Acquisitions
Dépenses d'investissement	8 925	120 161	Capital expenditures
Cessions	-	(2 020 000)	Dispositions
Variation de la valeur des immeubles de placement	221 248	(1 655 115)	Variation in value of investment properties
Solde à la fin de la période	30 022 983	17 994 730	Balance end of period
<b><i>Immeubles en cours d'aménagement</i></b>			<b><i>Properties under development</i></b>
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	2 637 944	-	Acquisitions
<b>Total</b>	<b>32 660 927</b>	<b>17 994 730</b>	<b>Total</b>

### ***Acquisitions***

Le 27 juin 2014, la Fiducie a acquis un terrain immobilier situé à St-Hilaire pour un déboursé au comptant de 8 000\$.

On June 27, 2014, the Trust has made the acquisition of a real estate land located in St-Hilaire paid with a cash payment of \$8,000.

Le 9 juillet 2014, la Fiducie a acquis une participation de 50% d'un immeuble de placement situé à Louiseville pour une contrepartie totale de 1 068 965\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 368 965\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 700 000\$ à un taux d'intérêt de 3,56% l'an et venant à échéance le 23 juillet 2019. Des frais connexes de 73 933\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 9, 2014, the Trust acquired a 50% interest in an investment property located in Louiseville for a total consideration of \$1,068,965. The total consideration was settled with a cash payment of \$368,965 and by taking on a mortgage of \$700,000 with an annual interest rate of 3.56% maturing on July 23, 2019. Other related acquisition costs of \$73,933 were also capitalized.

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\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et 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 with an annual interest rate of 3.15% 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\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et venant à échéance le 26 décembre 2019. Des frais connexes de 25 470\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

## **5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

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 with an annual interest rate of 3.15% 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\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et venant à échéance le 26 juin 2020. Des frais connexes de 73 773\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

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 with an annual interest rate of 3.15% maturing on June 26, 2020. Other related acquisition costs of \$73,773 were also capitalized.

Le 2 juillet 2015, la Fiducie a acquis un terrain dans la ville de Saint-Hyacinthe pour un montant total de 717 940\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant et une balance de prix de vente qui a été payée le 31 décembre 2015.

On July 2, 2015, the Trust acquired a land in the city of Saint-Hyacinthe for a total consideration of \$717,940. This amount was settled with a cash payment at the time of sale and a balance of sale which was paid on December 31, 2015.

Au cours de son exercice financier du 31 décembre 2014, la Fiducie a vendu des immeubles de placement comme suit:

For the year ended December 31, 2014, the Trust sold investment properties as follows:

Prix de vente total	2 020 000	Total sales price
Emprunts hypothécaires remboursés	(1 355 378)	Mortgages repaid
Coûts de transaction	(70 394)	Transaction costs
<b>Total du produit de vente</b>	<b>594 228</b>	<b>Total cash proceeds</b>

### ***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 experte en évaluation, et appliqué sur les revenus de location ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte d'une provision pour inoccupation, de frais de gestion, de réserves structurelles et d'un escompte sur les revenus variables.

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

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

## **5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

En 2015, la Fiducie a révisé et modifié certaines hypothèses utilisées dans le calcul du revenu de location ajusté pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement. Ces modifications ont augmenté la valeur des immeubles de placement de 586 649\$. Ces modifications ont été faites pour s'ajuster aux pratiques de l'industrie.

In 2015, the Trust has revised and changed some assumptions used in the calculation of the adjusted net income for the valuation of the fair value of the investment properties. These changes have increased the value of the investment properties by \$586,649. These changes were made in order to be in line with industry standards.

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>31 décembre 2015 / December 31, 2015</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 978 081	6,58%	5,75% - 8,00%
<b>31 décembre 2014 / December 31, 2014</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 226 953	6,82%	5,75% - 8,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2015 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 2 488 937\$ et de 1 194 493\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 2 132 402\$ et de 1 105 767\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2015 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$2,488,937 and \$1,194,493 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$2,132,402 and \$1,105,767 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)%	2 488 937
(0.25)%	1 194 493
0.50%	(2 132 402)
0.25%	(1 105 767)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

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

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 in the net assets.

Situation financière	2015	2014	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	699 596	699 596	Investment properties
Actifs courants	4 718	5 105	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>704 314</b>	<b>704 701</b>	<b>Total assets</b>
Passifs courants	3 099	3 070	Current liabilities
Actifs nets	701 215	701 631	Net assets

Résultat net	2015	2014	Net income
	\$	\$	
Revenu de location	59 814	59 505	Rental income
Coûts opérationnels	(10 482)	(10 172)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	(58 300)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(2 748)	(2 631)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net (perte nette)</b>	<b>46 584</b>	<b>(11 598)</b>	<b>Net income (loss)</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	2015	2014	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 625 913	1 730 784	Investment properties
Actifs courants	50 652	48 910	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>1 676 565</b>	<b>1 779 694</b>	<b>Total assets</b>
Passifs	2 072	3 702	Liabilities

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **6. PARTENARIATS (suite)**

## **6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)**

<b>Résultat net</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenu de location	121 401	144 329	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(28 847)	(28 037)	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(104 872)	(100 613)	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net (perte nette)</b>	<b>(12 318)</b>	<b>15 679</b>	<b>Net income (loss)</b>

## **Participation de 50%**

## **Interest of 50%**

<b>Situation financière</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Financial position</b>
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	2 653 269	2 583 077	Investment properties
Actifs courants	4 960	13 308	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>2 658 229</b>	<b>2 596 385</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 639 567	1 699 165	Mortgages
Autres passifs	14 131	14 042	Other liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 653 698</b>	<b>1 713 207</b>	<b>Total liabilities</b>

<b>Résultat net</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenu de location	182 500	134 140	Rental income
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(63 773)	(43 995)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	70 192	(161 729)	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net (perte nette)</b>	<b>188 919</b>	<b>(71 584)</b>	<b>Net income (loss)</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

## **7. OTHER FINANCIAL ASSETS**

	2015	2014	
	\$	\$	
Débiteurs	83 979	97 367	Receivables
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	98 616	107 677	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
	182 595	205 044	
Courant	93 889	106 427	Current
Non courant	88 706	98 617	Non-current

## **8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

## **8. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	2015	2014	
	\$	\$	
Encaisse	47 097	40 977	Cash
Encaisse réservée	-	3 715 000	Restricted cash

Un montant de 3 715 000\$ a été déposé en fidéicommis auprès d'un notaire. Ce montant a été déboursé le 1er janvier 2015 pour l'acquisition d'immeubles de placement à Lévis et dans la ville de Québec (note 5).

An amount of \$3,715,000 has been placed in trust with a notary and was disbursed on January 1st, 2015, for the acquisition of investment properties located in Lévis and Québec City (note 5).

## **9. AUTRES ACTIFS COURANTS**

## **9. OTHER CURRENT ASSETS**

	2015	2014	
	\$	\$	
Taxes de vente à recevoir	116 733	20 688	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	15 040	17 100	Prepaid expenses
	131 773	37 788	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	2015	2014	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	13 825 695	6 645 988	Mortgages
Courant	459 806	202 637	Current
Non courant	13 365 889	6 443 351	Non-current
Plage des taux d'intérêt	3,15% - 5,24%	3,56% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,87%	4,78%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 31 décembre 2015, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2015, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2016	459 806	2016
2017	446 467	2017
2018	1 355 444	2018
2019	1 645 533	2019
2020	6 410 704	2020
Subséquemment	3 507 741	Thereafter
	<b>13 825 695</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur aux livres de 27 318 444\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$27,318,444.

## 11. DETTE À LONG TERME

## 11. LONG-TERM DEBT

	2015	2014	
	\$	\$	
Prêt d'un montant original de 105 000\$, au taux de 8,00%, payable par versements mensuels de 2 129\$ venant à échéance le 20 mai 2018	55 971	76 156	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
Courant	21 861	20 185	Current
Non courant	34 110	55 971	Non-current

Au 31 décembre 2015, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2015, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2016	21 861	2016
2017	23 675	2017
2018	10 435	2018
	<b>55 971</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2015	2014	
	\$	\$	
Passif	247 808	246 552	Liability

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

### **Résultat par unité**

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

### **Income per unit**

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

## 13. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

## 13. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	2015	2014	
	\$	\$	
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.	436 638	419 811	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.	470 463	451 917	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.
	907 101	871 728	

### **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**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2015	2014	
	\$	\$	
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.	87 465	91 325	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.	94 400	98 595	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.	17 790	18 660	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>199 655</u>	<u>208 580</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:

	2015	2014
Cours de l'unité (\$)	0,36	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,0155	0,0148
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,25	1,06 - 1,34
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	2,00 - 3,67	3,00 - 4,67

Des gains de 8 055\$ [2014: charges de 7 620\$] et 870\$ [2014: charges 12 905\$] 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 \$8,055 [2014: expenses of \$7,620] and \$870 [2014: expenses of \$12,905] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 15. AUTRES PASSIFS

## 15. OTHER LIABILITIES

	2015	2014	
	\$	\$	
Revenus reportés	247 673	11 460	Deferred revenues
Dépôts de locataires	51 730	27 064	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités	-	18 699	Unit-based compensation
	299 403	57 223	
Courant	247 673	11 460	Current
Non courant	51 730	45 763	Non-current

## 16. EMPRUNT BANCAIRE

## 16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour montant autorisé de 2 500 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 31 décembre 2015, le solde de l'emprunt bancaire se chiffrait à 1 390 000\$ [2014: 830 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 7 368 329\$, 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 \$2,500,000 with financial institutions, bearing interest at prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at December 31, 2015, the bank loan had a balance of \$1,390,000 [2014: \$830,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$7,368,329, 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 31 décembre 2015, le solde de cet emprunt bancaire se chiffrait à 1 195 704\$. La ligne de crédit est 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 December 31, 2015, this bank loan had a balance of \$1,195,704. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$2,637,944, and by a first rank mortgage of \$2,100,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

## 17. CRÉDITEURS

## 17. ACCOUNTS PAYABLE

	2015	2014	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	1 306 500	106 832	Trade payables
Autres créditeurs	20 573	30 070	Other payables
	1 327 073	136 902	

Au 31 décembre 2015, les créditeurs comprennent un montant de 1 066 081\$ relié à des coûts de construction encourus jusqu'à date sur un immeuble de placement (2014: 0\$).

As at December 31, 2015, accounts payable include an accrual in the amount of \$1,066,081 related to construction costs incurred to date on an investment property (2014: \$0).



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(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	Prix / unité	Valeur	<b>Issued and fully paid</b>
Number of units	Price / unit	Value	
#	\$	\$	

### **Unités de fiducie**

Solde au 31 décembre 2013 34 390 964

### **Trust units**

9 292 411 Balance December 31, 2013

### **Variation au cours de la période 2014:**

Émission d'unités 11 837 787

0,3458

4 093 083

### **Changes during the period 2014:**

Issuance of units

Solde au 31 décembre 2014 46 228 751

13 385 494 Balance December 31, 2014

### **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

### **Émission d'unités**

Le 21 janvier 2014, la Fiducie a émis 50 000 unités au prix de 0,25\$ par unité suite à l'exercice de bons de souscription pour une valeur de 12 500\$.

Le 9 juillet 2014, la Fiducie a émis 150 000 unités au prix de 0,25\$ par unité suite à l'exercice de bons de souscription pour une valeur de 37 500\$.

Le 5 août 2014, la Fiducie a émis 1 332 000 unités suite à la conversion de parts privilégiées d'une de ses filiales pour une valeur d'échange de 333 000\$.

Le 10 octobre 2014, la Fiducie a émis 10 305 787 unités au prix de 0,36\$ par unité dans le cadre d'un placement privé pour une valeur de 3 710 083\$.

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\$.

### **Issuance of units**

On January 21, 2014, the Trust issued 50,000 units at a price of \$0.25 per unit following the exercise of warrants for a proceeds of \$12,500.

On July 9, 2014, the Trust issued 150,000 units at a price of \$0.25 per unit following the exercise of warrants for a proceeds of \$37,500.

On August 5, 2014, the Trust issued 1,332,000 units following the conversion of preferred units of one of its subsidiaries for an exchange value of \$333,000.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 18. TRUST UNITS (continued)

On October 10, 2014, the Trust issued 10,305,787 units at a price of \$0.36 per unit as part of a private placement for a proceeds of \$3,710,083.

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.

### 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 31 décembre 2013	170 000	0,25	Balance December 31, 2013
<b>Variation au cours de la période 2014:</b>			<b>Changes during the period 2014:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2014	170 000	0,25	Balance December 31, 2014
<b>Variation au cours de la période 2015:</b>			<b>Changes during the period 2015:</b>
Exercées	(150 000)	0,25	Exercised
Expirées	(20 000)	0,25	Expired
Solde au 31 décembre 2015	-	-	Balance December 31, 2015

### Rémunération fondée sur des unités

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

### Unit-based compensation

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

	2015	2014	
Cours de l'unité (\$)		0,36	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)		0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	s/o n/a	0,0148	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)		1,00	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)		25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)		0,58	Expected life (years)

Des gains de 18 699\$ [2014: charges de 8 649\$] et de 0\$ [2014: 10 500\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges administratives et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

Revenues of \$18,699 [2014: expenses of \$8,649] and of \$0 [2014: \$10,500] were recorded to income of the Trust under administrative expenses and change in fair value of warrants respectively.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(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:

	2015		2014
	\$		\$
<b>Capital</b>		<b>Capital</b>	
Emprunts hypothécaires	13 825 695	6 645 988	Mortgages
Dettes à long terme	55 971	76 156	Long-term debt
Débetures convertibles	247 808	246 552	Convertible debentures
Emprunt bancaire	2 585 704	830 000	Bank indebtedness
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	13 422 994	13 385 494	Trust units
	31 126 402	22 172 420	

## 20. CHARGES FINANCIÈRES

## 20. FINANCIAL EXPENSES

	2015		2014
	\$		\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	475 860	364 286	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	5 313	16 419	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	41 574	34 739	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées échangeables	96 972	92 593	Increase of liability component of the exchangeable preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(8 055)	7 620	Change in fair value of derivative financial instruments
Gains réalisés et non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	-	(4 700)	Realized and unrealized gains on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	-	(10 500)	Change in fair value of warrants
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(870)	12 905	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	4 893	4 324	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(9 221)	(14 421)	Interest income
	606 466	503 265	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 21. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

## 21. INCOME 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 2014	Résultat / Income 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
<b>Résultats</b>				<b>Income</b>
Dépense d'impôt différé	-	25 000	-	Deferred income tax expense

	31 décembre / December 31 2013	Résultat / Income 2014	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	\$	
<b>Actifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax assets</b>
Autres	38 000	-	38 000	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	498 500	(351 500)	147 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships
<b>Résultats</b>				<b>Income</b>
Dépense d'impôt différé	-	(351 500)	-	Deferred income tax expense

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 22. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

## 22. INCOME (LOSS) PER UNIT

	2015	2014	
	\$	\$	
<b>Numérateur</b>			<b>Numerator</b>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 261 435	(730 872)	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	88 047	-	Adjustment to numerator
<b>Numérateur résultat net dilué</b>	<b>1 349 482</b>	<b>(730 872)</b>	<b>Numerator diluted net income</b>
<b>Dénominateur</b>			<b>Denominator</b>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	46 290 395	37 397 809	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 669 595	-	Adjustment to denominator
<b>Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué</b>	<b>49 959 990</b>	<b>37 397 809</b>	<b>Weighted average number of unit outstanding - diluted</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,0273</b>	<b>(0,0195)</b>	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,0270</b>	<b>(0,0195)</b>	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 23. FLUX DE TRÉSORERIE

## 23. CASH FLOWS

	2015	2014	
	\$	\$	
<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	(93 985)	311 765	Other current assets
Autres actifs financiers	22 449	7 733	Other financial assets
Créditeurs	124 090	(84 071)	Accounts payable
Autres passifs	260 879	(85 856)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(3 543)	2 278	Change in accrued interest
	309 890	151 849	
<b>Informations supplémentaires</b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	522 747	415 444	Interest expense
Variation des intérêts courus	(3 543)	2 278	Change in accrued interest
Intérêts payés	519 204	417 722	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 24. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

## 24. NON-CONTROLLING INTERESTS

Le 14 juin 2012, une filiale de la Fiducie, société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert»), a émis 48 750 titres de capitaux propres pour une contrepartie de 48 750\$.

On June 14, 2012, a subsidiary of the Trust, société en commandite Fronsac St-Hubert ("SEC St-Hubert"), has issued 48,750 equity securities for a proceeds of \$48,750.

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 ending 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.

Au cours des exercices financiers antérieurs, aucune distribution n'a été payée aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle.

During the past years, no distributions have been paid to the owners of non-controlling interests.

## 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*

Les méthodes et hypothèses suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur de chaque catégorie d'instruments financiers:

### *Fair value*

The following methods and assumptions have been used in determining the estimated fair value of each financial instrument category:

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying amount			Juste valeur Fair value		Hiérarchie	
	n	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities				
		\$	\$	\$	\$			
<b>31 décembre 2015</b>								<b>December 31, 2015</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
Débetures 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			
<b>31 décembre 2014</b>								<b>December 31, 2014</b>
<b>Actifs financiers</b>								<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	40 977	-	40 977	(2)		Cash and cash equivalents
Encaisse réservée	(2)	-	3 715 000	-	3 715 000	(2)		Restricted cash
Débiteurs	(2)	-	97 367	-	97 367	(2)		Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	107 677	-	107 677	(2)		Other financial assets
		-	3 961 021	-	3 961 021			
<b>Passifs financiers</b>								<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	-	136 902	136 902	(2)		Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	830 000	830 000	(2)		Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	6 645 988	6 645 988	(2)		Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	76 156	76 156	(2)		Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	-	246 552	246 552	(2)		Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	871 728	871 728	(2)		Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	208 580	-	-	208 580	(3)		Derivative financial instruments
Rémunération fondée sur des unités	(3)	18 699	-	-	18 699	(3)		Unit-based compensation
		227 279	-	8 807 326	9 034 605			

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)**

## **25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

Au 31 décembre 2014, la Fiducie a transféré du niveau 2 au niveau 3 les instruments financiers intitulés «Instruments financiers dérivés» et «Rémunération fondée sur des unités». La Fiducie utilise maintenant le cours de l'unité obtenu à son dernier financement comme variable d'entrée aux fins des calculs de la juste valeur. La Fiducie a adopté cette approche car la volatilité de son titre est indûment amplifiée par un manque de liquidité ainsi que des volumes de transactions trop minimes.

As at December 31, 2014, the Trust has transferred from level 2 to level 3 the financial instruments named "Derivative financial instruments" and "Unit-based compensation". The Trust now uses the unit price obtained on its last financing as a variable to calculate fair value. The Trust has adopted this approach as the volatility of its stock is wrongfully amplified by a lack of liquidity and low volumes of transactions.

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

The sensitivity of those 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 (\$)

Unit price (\$)

0,36

0,40

0,32

Valeur (\$)

Value (\$)

199 655

298 662

121 295

### **Sensitivity to unit cost**

Derivative financial instruments

### **Sensibilité à la volatilité**

Instruments financiers dérivés

Volatilité (%)

Volatility (%)

25

30

20

Valeur (\$)

Value (\$)

199 655

233 646

168 585

### **Sensitivity to volatility**

Derivative financial instruments

## **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.

### ***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 determine the composition of its debts.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 26. GESTION DU RISQUE (suite)

## 26. RISK MANAGEMENT (continued)

### **Risque de crédit**

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 31 décembre 2015, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 83 979\$ (2014: 97 367\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

Les comptes clients sont majoritairement composés de sociétés pétrolières nationales à faible risque de crédit.

### **Risque de taux d'intérêt**

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 139 000\$ sur le montant des charges financières de l'année.

### **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 créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

### **Credit risk**

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. As at December 31, 2015, accounts receivable included in the receivables amount to \$83,979 (2014: \$97,367) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

Accounts receivable mostly include major canadian oil and gas companies with small credit risk.

### **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.

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$139,000 on the financial expenses of the year.

### **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 strong cash positions which allow it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank indebtedness.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

## 27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 289 396\$ (2014: 283 471\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2015 (2014: 9 033\$).

Property rental revenue includes \$289,396 (2014: \$283,471) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables of December 31, 2015 (2014: \$9,033).

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.

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.

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.

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.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 76 000\$ (2014: 64 090\$) en honoraires professionnels. Elle a payé 0\$ (2014: 2 500\$) d'honoraires professionnels à un fiduciaire. La Fiducie a aussi payé 16 027\$ (2014: 29 918\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire, dont 10 000\$ a été inscrit au poste d'immeubles de placement. Le solde à payer au 31 décembre 2015 est de 0\$ (2014: 985\$).

During the year ended December 31, 2015, the Trust paid \$76,000 (2014: \$64,090) in professional fees to entities controlled by trustees. It paid \$0 (2014: \$2,500) in professional fees to a trustee. The Trust also paid \$16,027 (2014: \$29,918) for lawyer services to a person related to a trustee, for which \$10,000 were capitalized to the investment properties account. As at December 31, 2015, the amount payable is \$0 (2014: \$985).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 33 552\$ (2014: 36 572\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours de l'exercice sur ce prêt totalisent 3 074\$ (2014: 3 335\$).

The Trust loaned money to a person related to a trustee for which an amount of \$33,552 (2014: \$36,572) is included in the receivable balance. Interest received on that loan during the year amounts to \$3,074 (2014: \$3,335).

### Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 42 292\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2015 (2014: 0\$).

### Officers compensation

The Trust paid \$42,292 as compensation to officers during the year ended December 31, 2015 (2014: \$0).

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2015 AND 2014**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **28. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **28. OPERATING SEGMENTS**

La presque totalité des revenus de location proviennent de quatre (4) segments dont chacun individuellement représente 10% ou plus des revenus.

The entire rental income mostly comes from four (4) segments which individually represents 10% or more of revenues.

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	%	%	
<b><i>Revenu de location d'immeubles de placement</i></b>			<b><i>Rental income from investment properties</i></b>
Compagnie pétrolière canadienne	37	32	Major canadian oil and gas company
Compagnie internationale de restauration rapide	32	17	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	30	42	International convenience store company
Autres	1	9	Others
	100	100	

## **29. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**

## **29. CONTRACTUAL OBLIGATIONS**

La Fiducie a négocié une entente de gestion avec une société dont un fiduciaire est actionnaire. L'entente stipule qu'une rémunération de 7 000\$ par mois est versée à cette société. L'entente se termine le 31 août 2016.

The Trust has negotiated an agreement with a company in which a trustee is a shareholder. Under the terms of the agreement, the Trust pays \$7,000 per month to this company. The agreement ends on August 31, 2016.

March 29<sup>th</sup>, 2016

To all Unitholders,

As you have probably noticed by reading our financial results, we experienced yet another successful year and have since reached new heights in terms of assets and revenues. We accomplished our goals while fully respecting our primary mission of continuing to build wealth for our Unitholders.

### **Highlights of 2015**

We started the year with the purchase of two properties in the Quebec City region, an Ultramar service station in Quebec as well as a Tim Hortons restaurant in Levis. These two properties are very well located and are complimented by long-term leases with two quality tenants.

In May we acquired Soginci Inc. and its portfolio of real estate assets. Of the 5 properties, four are located in the town of Sainte-Julie, immediately along Highway 20 between Montreal and Quebec, and one property along Highway 20 but located in Saint-Mathieu de Beloeil. Three of the properties in the portfolio are rented to Petro-Canada in the form of land leases. Agricultural zoning limits the commercial and residential expansion in this sector and therefore the value of this land will only continue to increase in the coming years.

We made our first acquisition outside of Quebec with the purchase of a Burger King restaurant in Cornwall, Ontario. The restaurant is operated by the largest Burger King franchisee in Canada and we are therefore confident with the future of this property.

Finally, we acquired parcel of land on Ave. Saint-Louis in St-Hyacinthe. Construction commenced during the fall of 2015. The site is leased to Tim Hortons, a Petro-Canada gas station with convenience store and has been in operation since the end of March of 2016.

We began the year with 9 properties and we finished with 17 that are all well positioned in strategic locations.

## **Financial performance**

We experienced strong growth in 2015 since we have almost doubled our assets to total nearly \$34 million. However, this strong growth has not been at the expense of our returns. Our net operating income has increased by almost 40%, but all this would not mean much if we had not significantly increased our funds from operations (FFO) per unit. We managed to increase per unit FFO by 25% and this result puts us among the most successful REITs in Canada.

It must be understood that there is a close link between the increase in funds from operations and increasing distributions to our Unitholders. Thus, distributions represented 80% of our funds from operations at the end of 2014 while this was reduced to only 66% by the end of 2015. So we have room to manoeuvre to increase our distributions while maintaining a level of conservatism that has set us apart from the competition since we began our operations.

We increased distributions by 4%, which represents double the rate of inflation, and it is important to emphasize that there has been annual increases since the distribution policy was established.

## **The success of our business model**

I believe it is appropriate to emphasize the continued success of our business model. Once again in 2015, we have maintained a 100% occupancy rate for all of our real estate and we have suffered no losses from unpaid rents. This has been a constant since the beginning of our operations. The diligence that we possess in the selection of sites we choose to purchase is an indication of the future success that we can accomplish. We must constantly refuse transactions because they do not meet our investment criteria. In short, when deciding to make an acquisition we ensure that the effect will be accretive to per unit FFO. We will not reduce the returns of Unitholders simply to increase our assets and revenues on a nominal basis.

In closing, I must thank our trustees who, year after year, voluntarily participate in affairs of the Trust. I would particularly like to acknowledge the contribution of Mr. Richard Laferrière, who resigned this past year after serving on the board since our inception.



Michel Lassonde, President



## SUMMARY OF SELECTED ANNUAL INFORMATION

Periods ended December 31	2015	2014	Δ	%
<b>Financial info</b>				
Property rental income	2,198,921	1,499,518	699,403	47%
Total revenue	2,291,631	1,499,518	792,113	53%
NOI <sup>(1)</sup>	1,965,701	1,414,515	551,186	39%
FFO <sup>(1)</sup>	1,074,956	693,768	381,188	55%
AFFO <sup>(1)</sup>	1,066,031	573,607	492,424	86%
EBITDA <sup>(1)</sup>	1,653,718	1,128,616	525,102	47%
Investment properties <sup>(2)</sup>	33,360,523	18,694,326	14,666,197	78%
Total assets	33,754,607	22,829,110	10,925,497	48%
Total mortgage/loans/long term debt <sup>(3)</sup>	16,467,370	7,552,144	8,915,226	118%
Total exchangeable preferred units	907,101	871,728	35,373	4%
Total convertible debentures	247,808	246,552	1,256	1%
Total equity	14,141,197	13,608,981	532,216	4%
Weighted average units o/s - basic	46,290,395	37,397,809	8,892,586	24%
<b>Amounts on a per unit basis</b>				
FFO/unit	0.0232	0.0186	0.0047	25%
AFFO/unit	0.0230	0.0153	0.0077	50%
Distributions	0.0153	0.0148	0.0005	4%
<b>Financial ratios</b>				
Weighted avg. interest rate - fixed loans/mortgages	3.9%	4.8%	(1%)	
Debt to gross assets - including converts	52%	38%	14%	
Debt to gross assets - excluding converts <sup>(3)</sup>	49%	33%	16%	
Interest coverage ratio	2.8	2.4	0.4	
Debt service coverage ratio	1.8	1.7	0.1	
Distributions as a % of FFO	66%	80%	(14%)	
Distributions as a % of AFFO	67%	96%	(30%)	
<b>Leasing information</b>				
Occupancy	100%	100%	0%	
<b>Mix of tenancy based on gross revenue</b>				
National	78%	70%	8%	
Regional	21%	30%	(9%)	
Local	1%	0%	1%	
<b>Property type breakdown</b>				
Gas/Convenience store	8	4	4	
Gas/Convenience store/Fast food	4	4	-	
Fast food	5	1	4	
	17	9	8	
<b>Other</b>				
Average term to maturity - mortgages	4.6	5.8	(1.3)	
Average term to maturity - leases	7.4	9.1	(1.8)	
IFRS capitalization rate	6.58%	6.82%	(0.24%)	

<sup>(1)</sup> Non-IFRS financial measures

<sup>(2)</sup> Includes value of investment properties owned through joint ventures

<sup>(3)</sup> Excludes convertible debentures and exchangeable preferred units

# NOS PARTENAIRES D'AFFAIRES



# OUR BUSINESS PARTNERS

FRONSAC - 2016 - Tous droits réservés

Les logos et marques de commerce des partenaires ci-inclus sont la propriété exclusive de ces derniers et sont sujets à leurs propres lois de droit d'auteur.

FRONSAC - 2016 - All Rights Reserved

Logos and company names here included are trademarks of their respective owners and subject to their own copyright laws.