

FRONSAC

FIDUCIE DE PLACEMENT
IMMOBILIER



RAPPORT
ANNUEL

2016

ANNUAL
REPORT

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2016	2015		
Situation financière				
Revenus de location	2 837 021	2 198 921	638 100	29%
Revenus totaux	2 992 371	2 291 631	700 740	31%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	2 580 709	1 965 701	615 008	31%
FFO ⁽¹⁾	1 212 796	1 074 956	137 840	13%
FFO récurrents	1 297 438	982 246	315 192	32%
AFFO ⁽¹⁾	1 371 167	1 066 031	305 136	29%
BAlIA ⁽¹⁾	1 934 812	1 653 718	281 094	17%
Immeubles de placement ⁽²⁾	48 065 082	33 360 523	14 704 559	44%
Total de l'actif	48 355 249	33 754 607	14 600 642	43%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	24 547 956	16 467 370	8 080 586	49%
Total des parts privilégiées échangeables	945 830	907 101	38 729	4%
Total des débentures convertibles	249 149	247 808	1 341	1%
Total des capitaux propres	21 419 308	14 141 197	7 278 111	51%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	52 403 772	46 290 395	6 113 377	13%
Par part				
FFO	0.0231	0.0232	(0.0001)	(0%)
FFO récurrents	0.0248	0.0212	0.0035	17%
AFFO	0.0262	0.0230	0.0031	14%
Distributions	0.0161	0.0153	0.0008	5%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.2%	3.9%	(0.7%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	53%	52%	1%	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables ⁽³⁾	51%	49%	2%	
Ratio de couverture des intérêts	2.6	2.8	(0.2)	
Ratio de couverture de la dette	1.5	1.8	(0.3)	
Distributions en % des FFO	70%	66%	4%	
Distributions en % de FFO récurrents	65%	72%	(7%)	
Distributions en % des AFFO	62%	67%	(5%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus brut				
National	78%	78%	0%	
Régional	19%	21%	(2%)	
Local	3%	1%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	9	8	1	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	4	3	
Restauration rapide	8	5	3	
	24	17	7	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.8	4.6	(0.8)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.4	7.4	-	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.24%	6.58%	(0.34%)	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

⁽³⁾ Exclut les débentures convertibles et les parts échangeables

Le 10 avril 2017

Chers détenteurs d'unités,

L'année 2016 a encore été pour notre fiducie une année de progrès et de succès. Nous avons atteint tous nos objectifs soit d'augmenter notre parc immobilier, de générer des résultats opérationnels nets de plus en plus élevés et surtout de faire croître nos fonds provenant des opérations par part.

Ce dernier paramètre est le plus important car il témoigne de la véritable augmentation de la richesse des détenteurs de parts. Il suffit de jeter un coup d'œil sur notre progression au cours des cinq dernières années pour saisir la mesure de notre succès. Ainsi, les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 2.3 cents par part pour la période terminée le 31 décembre dernier alors qu'ils n'étaient que de 0.5 cents par part pour la période terminée le 31 décembre 2011. Nos distributions ont aussi suivi cette progression car elles sont passées de 1.25 cents par part à 1.8 cents par part aujourd'hui.

Inutile de dire que le marché boursier a reflété ce bond prodigieux de nos résultats par part car le prix de cette dernière en bourse a atteint 57 cents au 31 décembre 2016 alors qu'il n'était que de 26 cents au 31 décembre 2011.

Ces résultats exceptionnels nous incitent, il va de soi, à conserver tous les éléments de notre plan d'affaires, soit:

- Le choix de sites immobiliers de premier plan
- Un partenariat d'affaires avec des sociétés nationales
- La signature de baux à long terme
- La gestion des sites assumée par les locataires

Toutefois, nous devons affronter un milieu social et économique qui change en raison principalement de l'introduction de nouvelles technologies. Notre objectif est donc de rechercher de nouveaux partenaires d'affaires et de toucher à d'autres secteurs d'activités afin de nous rendre moins vulnérables aux changements économiques. Ainsi, nous avons accueilli en 2017 un nouveau partenaire, soit les Rôtisseries Benny's qui ont ouvert un restaurant sur notre site de Sainte-Sophie.

Nous sommes fréquemment questionnés sur l'introduction de bornes électriques sur les sites dont nous sommes propriétaire. Il y a certes une volonté politique de promouvoir cette nouvelle technologie mais nous n'allons pas investir les fonds de la Fiducie sans nous assurer que l'investissement est rentable. Nous participons régulièrement à des rencontres gouvernementales et privées à ce sujet et il va de soi que nous agirons lorsque nous estimerons que les circonstances sont favorables. Ainsi, nous offrons du gaz propane pour véhicules sur notre site de St Jean-sur-Richelieu et cette expérience s'avère jusqu'ici intéressante.

Je voudrais remercier tous les fiduciaires qui consacrent chaque année de nombreuses heures aux affaires de la Fiducie. Nous bénéficions constamment de leurs précieux conseils et de leur profonde connaissance de notre environnement économique.

Je voudrais enfin souhaiter la meilleure des chances à notre nouveau président, M. Jason Parravano, qui est entré en fonction le 15 mars dernier. Son dynamisme et sa passion pour l'immobilier nous serviront très bien au cours des prochaines années.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Lassonde', with a stylized flourish at the end.

Michel Lassonde, président du conseil des fiduciaires.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-3	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
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 Consolidés	8-36	Notes to Consolidated 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/ Jason Parravano
Président et Chef de la direction

Le 16 mars 2017

TRUSTEES' REPORT

The Trustees are responsible for the preparation of the consolidated financial statements. The Trustees believe that these consolidated financial statements fairly present 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 establish 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/ Jason Parravano
President and CEO

March 16, 2017

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 2016 et 2015, 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 2016 et 2015, 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, 2016 and 2015, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2016 and 2015, 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

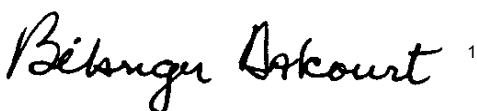
Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain 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 2016 et 2015, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2016 et 2015, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



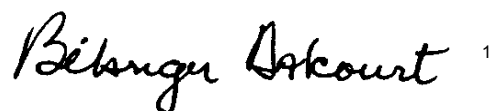
Bélangier Dalcourt, CPA, SENC
Montréal, Canada
Le 16 mars 2017

¹ 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, 2016 and 2015 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2016 and 2015 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



Bélangier Dalcourt, CPA, SENC
Montreal, Canada
March 16, 2017

¹ 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 /
December 31,

2016

\$

31 décembre /
December 31,

2015

\$

(in canadian dollars)

ACTIF

Actifs non courants

Immeubles de placement (note 5)	47 317 731	32 660 927
Participations dans des coentreprises (note 6)	753 544	701 215
Autres actifs financiers (note 7)	77 866	88 706
Actifs d'impôt différé (note 21)	31 000	31 000

48 180 141 33 481 848

Actifs courants

Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	65 087	47 097
Autres actifs courants (note 9)	7 585	131 773
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	102 436	93 889

48 355 249 33 754 607

PASSIF

Passifs non courants

Emprunts hypothécaires (note 10)	21 136 907	13 365 889
Dette à long terme (note 11)	145 937	34 110
Déventures convertibles (note 12)	249 149	247 808
Parts privilégiées échangeables (note 13)	945 830	907 101
Instruments financiers dérivés (note 14)	251 775	199 655
Autres passifs (note 15)	66 708	51 730
Passifs d'impôt différé (note 21)	183 000	165 000

22 979 306 14 971 293

Passifs courants

Emprunt bancaire (note 16)	2 500 000	2 585 704
Créditeurs (note 17)	406 423	1 327 073
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	765 112	481 667
Portion court terme des autres passifs (note 15)	285 100	247 673

TOTAL DU PASSIF 26 935 941 19 613 410

CAPITAUX PROPRES

Capital des porteurs de parts	21 419 308	14 141 197
-------------------------------	------------	------------

TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES 48 355 249 33 754 607

ASSETS

Non-Current assets

Investment properties (note 5)	
Investments in joint ventures (note 6)	
Other financial assets (note 7)	
Deferred tax assets (note 21)	

Current assets

Cash and cash equivalents (note 8)	
Other current assets (note 9)	
Current portion of financial assets (note 7)	

LIABILITIES

Non-Current liabilities

Mortgages (note 10)	
Long-term debt (note 11)	
Convertible debentures (note 12)	
Exchangeable preferred units (note 13)	
Derivative financial instruments (note 14)	
Other liabilities (note 15)	
Deferred tax liabilities (note 21)	

Current liabilities

Bank indebtedness (note 16)	
Accounts payable (note 17)	
Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)	
Current portion of other liabilities (note 15)	

TOTAL LIABILITIES

EQUITY

Unitholders' equity

TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

Approuvé au nom du Conseil:

(s) Michel Lassonde _____, fiduciaire

MICHEL LASSONDE

Approved on behalf of the Board:

trustee, (s) Martin Grimard _____

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2016	2015	
	\$	\$	
REVENU			INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (note 28)	2 837 021	2 198 921	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(411 662)	(325 930)	Operating costs
Autres revenus	155 350	92 710	Other revenues
Résultat opérationnel net	2 580 709	1 965 701	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	94 329	46 584	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 088 379	221 248	Change in fair value of investment properties
	4 763 417	2 233 533	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives	472 400	339 868	Administrative expenses
Charges financières (note 20)	836 206	606 466	Financial expenses (note 20)
Pénalités sur annulation de dette (note 10)	239 992	-	Debt extinguishment penalties (note 10)
	1 548 598	946 334	
Résultat avant impôts	3 214 819	1 287 199	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 21)			Income taxes (note 21)
Exigibles	-	764	Current
Différés	18 000	25 000	Deferred
	18 000	25 764	
Résultat net et résultat global	3 196 819	1 261 435	Net income and comprehensive income
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 22)	0,0610	0,0273	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 22)
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 22)	0,0595	0,0270	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 22)
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES 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 2016

DECEMBER 31, 2016

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 24)	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2016	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	-	14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	3 196 819	-	-	3 196 819	-	3 196 819	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	5 022 000	-	5 022 000	-	5 022 000	Issuance of units
Frais d'émission	(88 912)	-	-	(88 912)	-	(88 912)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(851 796)	-	-	(851 796)	-	(851 796)	Distributions to unitholders
31 décembre 2016	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	-	21 419 308	December 31, 2016

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

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)

	2016	2015	
	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	3 196 819	1 261 435	Net income
Ajustements:			Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(94 329)	(46 584)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2 088 379)	(221 248)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 23)	682 767	522 747	Interest expense (note 23)
Intérêts payés (note 23)	(682 555)	(519 204)	Interest paid (note 23)
Charges administratives	40 875	(18 699)	Administrative expenses
Charges financières	92 190	27 704	Financial expenses
Impôts différés	18 000	25 000	Deferred income taxes
	1 165 388	1 031 151	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 23)	254 050	309 890	Net changes in non-cash asset and liability items (note 23)
	1 419 438	1 341 041	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(13 583 326)	(13 378 868)	Acquisition of investment properties
Distributions de coentreprises	42 000	47 000	Distributions from joint ventures
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	-	(57 101)	Purchase of non-controlling interests
Dépôt sur transactions	-	95 940	Deposit on transactions
	(13 541 326)	(13 293 029)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	(85 704)	1 755 704	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	12 430 000	7 512 566	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(3 876 389)	-	Mortgages repaid
Versements en capital périodiques	(519 881)	(332 859)	Periodic mortgage principal repayments
Augmentation de la dette à long terme	200 000	526 000	Increase in long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(67 440)	(546 185)	Repayment of long-term-debt
Encaisse réservée	-	3 715 000	Restricted cash
Émission d'unités, net des frais d'émission	4 911 088	37 500	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(851 796)	(709 618)	Distributions to unitholders
	12 139 878	11 958 108	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	17 990	6 120	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	47 097	40 977	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)	65 087	47 097	Cash and cash equivalents end of the year (note 8)

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 2016 ET 2015

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 16 mars 2017.

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

These consolidated financial statements were approved on March 16, 2017 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 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

Judgements

Acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair values are recorded in profit or loss in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. Internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5. 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 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

Périmètre de consolidation

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

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.

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

Immeubles de placement

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

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.

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.

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.

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

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Partenariats

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

b) Properties under development

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

Joint arrangements

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or co-ownership. A joint arrangement is a contractual arrangement pursuant to which the Trust and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control whereby the strategic financial and operating decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties sharing control. Joint arrangements that involve the establishment of a separate entity in which each party has an interest are referred to as joint ventures. In a 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-ownership in recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

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

Revenue recognition

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

Autres revenus

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

Other revenues

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

Pénalités sur annulation de dette

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

Debt extinguishment penalties

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

Impôts sur le résultat

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

Income taxes

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

Résultat net par unité

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

Net income per unit

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

Rémunération fondée sur des unités

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

Unit-based compensation

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Régime d'options d'achat d'unités

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

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

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

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

Units options plan

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

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

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

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

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

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

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

Évaluation à la juste valeur

Fair value valuation

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

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

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

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2016, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2016, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2016, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 25.

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

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés et la rémunération fondée sur des unités représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2016, investment properties, including those owned through joint ventures, derivative financial instruments and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

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

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

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

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

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

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

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

IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	31 décembre / December 31 2016	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de l'exercice	30 022 983	17 994 730	Balance beginning of year
Additions:			Additions:
Acquisitions	12 171 728	11 798 080	Acquisitions
Dépenses d'investissement	81 621	8 925	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	2 953 020	-	Amount transferred from properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 088 379	221 248	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	47 317 731	30 022 983	Balance end of year
Immeubles en cours d'aménagement			Properties under development
Solde au début de l'exercice	2 637 944	-	Balance beginning of year
Additions:			Additions:
Acquisitions	315 076	2 637 944	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	(2 953 020)	-	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de l'exercice	-	2 637 944	Balance end of year
Total	47 317 731	32 660 927	Total

Acquisitions

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeuble productifs

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

Investment properties valuation / Fair value: Developed properties

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

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
	\$	%	%
31 décembre 2016 / December 31, 2016			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,24%	5,75% - 7,00%
31 décembre 2015 / December 31, 2015			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 978 081	6,58%	5,75% - 8,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2016 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2016 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	4 108 424
(0.25)%	1 968 213
0.50%	(3 497 271)
0.25%	(1 816 168)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

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

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

Situation financière	2016	2015	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	747 351	699 596	Investment properties
Actifs courants	9 324	4 718	Current assets
Total des actifs	756 675	704 314	Total assets
Passifs courants	3 131	3 099	Current liabilities
Actifs nets	753 544	701 215	Net assets

Résultat net	2016	2015	Net income
	\$	\$	
Revenu de location	60 758	59 814	Rental income
Coûts opérationnels	(11 330)	(10 482)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	47 755	-	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(2 854)	(2 748)	Administrative and financial expenses
Résultat net	94 329	46 584	Net income

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des copropriétés 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 co-ownerships in which the Trust has a 65% and a 50% interest respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Participation de 65%

Interest of 65%

Situation financière	2016	2015	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 690 960	1 625 913	Investment properties
Actifs courants	16 760	50 652	Current assets
Total des actifs	1 707 720	1 676 565	Total assets
Passifs	2 646	2 072	Liabilities

Résultat net

Net income

	2016	2015	
	\$	\$	
Revenu de location	128 423	121 401	Rental income
Coûts opérationnels	(31 849)	(28 847)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	65 047	(104 872)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette)	161 621	(12 318)	Net income (loss)

Participation de 50%

Interest of 50%

Situation financière	2016	2015	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	2 759 400	2 653 269	Investment properties
Actifs courants	16 560	4 960	Current assets
Total des actifs	2 775 960	2 658 229	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 566 030	1 639 567	Mortgages
Autres passifs	18 715	14 131	Other liabilities
Total des passifs	1 584 745	1 653 698	Total liabilities

Résultat net

Net income

	2016	2015	
	\$	\$	
Revenu de location	182 500	182 500	Rental income
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(61 946)	(63 773)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	106 131	70 192	Change in fair value of investment properties
Résultat net	226 685	188 919	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2016	2015	
	\$	\$	
Débiteurs	91 596	83 979	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	88 706	98 616	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
	180 302	182 595	
Courant	102 436	93 889	Current
Non courant	77 866	88 706	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2016	2015	
	\$	\$	
Encaisse	65 087	47 097	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	2016	2015	
	\$	\$	
Taxes de vente à recevoir	-	116 733	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	7 585	15 040	Prepaid expenses
	7 585	131 773	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	2016	2015	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	21 859 425	13 825 695	Mortgages
Courant	722 518	459 806	Current
Non courant	21 136 907	13 365 889	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,22%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 31 décembre 2016, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2016, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	722 518	2017
2018	1 606 523	2018
2019	4 614 543	2019
2020	6 606 231	2020
2021	2 969 184	2021
Subséquentement	5 340 426	Thereafter
	21 859 425	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 41 254 650\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$41,254,650.

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

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

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	2016	2015	
	\$	\$	
Prêts	188 531	55 971	Loans
Courant	42 594	21 861	Current
Non courant	145 937	34 110	Non-current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME (suite)

11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 31 décembre 2016, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2016, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	42 594	2017
2018	25 937	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
Subséquemment	75 000	Thereafter
	188 531	

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2016	2015	
	\$	\$	
Passif	249 149	247 808	Liability
Date d'émission	Taux contractuel	Taux effectif	Valeur nominale
Date of issuance	Contractual rate	Effective rate	Nominal value
	%	%	\$
Octobre 2014	6,00	6,56	250 000
October 2014	6.00	6.56	250,000
			Prix de conversion par part
			Conversion price per unit
			Date d'échéance
			Maturity date
			\$
			0,43
			0.43
			10 octobre 2019
			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

	2016	2015	
	\$	\$	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	455 052	436 638	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	490 778	470 463	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
	945 830	907 101	

Résultat par unité

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2016	2015	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	110 780	87 465	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeable émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	119 600	94 400	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	21 395	17 790	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>251 775</u>	<u>199 655</u>	

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

	2016	2015
Cours de l'unité (\$)	0,39	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,0163	0,0155
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,25	1,00 - 1,25
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	1,00 - 2,67	2,00 - 3,67

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

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

Des charges de 48 515\$ [2015: gains de 8 055\$] et de 3 605\$ [2015: gains de 870\$] ont été inscrites 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.

Expenses of \$48,515 [2015: revenues of \$8,055] and \$3,605 [2015: revenues of \$870] 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 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

15. AUTRES PASSIFS

15. OTHER LIABILITIES

	2016	2015	
	\$	\$	
Revenus reportés	285 100	247 673	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47 833	51 730	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités	18 875	-	Unit-based compensation
	351 808	299 403	
Courant	285 100	247 673	Current
Non courant	66 708	51 730	Non-current

16. EMPRUNT BANCAIRE

16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 4 700 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 31 décembre 2016, le solde des lignes de crédit se chiffrait à 2 500 000\$ [2015: 1 390 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 380 892\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$4,700,000 with financial institutions, bearing interest at prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at December 31, 2016, the lines of credit had a balance of \$2,500,000 [2015: \$1,390,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,380,892, 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 2016, le solde de cet emprunt bancaire se chiffre à 0\$ [2015: 1 195 704\$]. Au cours de l'exercice, la ligne de crédit a été transférée en emprunt hypothécaire. La ligne de crédit était garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 2 637 944\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 100 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

In addition, the Trust has obtained a line of credit of \$2,100,000, bearing interest at prime rate plus 0.75% for the development of a land purchased in 2015. As at December 31, 2016, this bank loan has a balance of \$0 [2015: \$1,195,704]. During the year, the line of credit was transferred into a mortgage. The line of credit was secured by an investment property with a book value of \$2,637,944, and by a first rank mortgage of \$2,100,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

17. CRÉDITEURS

17. ACCOUNTS PAYABLE

	2016	2015	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	217 000	1 306 500	Trade payables
Autres créditeurs	189 423	20 573	Other payables
	406 423	1 327 073	

Les créditeurs au 31 décembre 2016 comprennent un montant de 51 180\$ [2015: 1 066 081\$] relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2016, include an amount of \$51,180 [2015: \$1,066,081] related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE

18. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

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

Unités de fiducie

Solde au 1 janvier 2015	46 228 751		13 385 494
-------------------------	------------	--	------------

Trust units

Balance January 1, 2015			
-------------------------	--	--	--

Variation au cours de l'exercice 2015:

Émission d'unités	150 000	0,2500	37 500
-------------------	---------	--------	--------

Changes during the year 2015:

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

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

Balance December 31, 2015			
---------------------------	--	--	--

Variation au cours de l'exercice 2016:

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

Changes during the year 2016:

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

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

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

Émission d'unités

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat d'unités

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$
Solde au 1 janvier 2015	170 000	0,25
Variation au cours de l'exercice 2015:		
Exercées	(150 000)	0,25
Expirées	(20 000)	0,25
Solde au 31 décembre 2015	-	-
Variation au cours de l'exercice 2016:		
Octroyées	550 000	0,38
Solde au 31 décembre 2016	550 000	0,38
Solde des options acquises	250 000	0,38

Units options

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

	Prix moyen Average price \$
Balance January 1, 2015	0,25
Changes during the year 2015:	
Exercised	0,25
Expired	0,25
Balance December 31, 2015	-
Changes during the year 2016:	
Granted	0,38
Balance December 31, 2016	0,38
Balance of vested options	0,38

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 décembre 2016 9,29 années / 9.29 years

Weighted average remaining life

December 31, 2016

Rémunération fondée sur des unités

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

Unit-based compensation

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

	2016	2015	
Cours de l'unité (\$)	0,39		Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38		Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0163		Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25	s/o n/a	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00		Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	9,29		Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,08		Fair value of option

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

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

Une charge de 18 875\$ [2015: gain de 18 699\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat d'unités.

Expense of \$18,875 [2015: revenue of \$18,699] was recorded to income of the Trust under administrative expense relating to the units options.

Résultat par unité

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

19. GESTION DU CAPITAL

19. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	2016	2015	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	21 859 425	13 825 695	Mortgages
Dette à long terme	188 531	55 971	Long-term debt
Débetures convertibles	249 149	247 808	Convertible debentures
Emprunt bancaire	2 500 000	2 585 704	Bank indebtedness
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	18 444 994	13 422 994	Trust units
	44 230 329	31 126 402	

20. CHARGES FINANCIÈRES

20. FINANCIAL EXPENSES

	2016	2015	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	596 870	475 860	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	2 897	5 313	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	83 000	41 574	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées échangeables et des débetures convertibles	104 790	96 972	Increase of liability component of the exchangeable preferred units and convertible debentures
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	48 515	(8 055)	Change in fair value of derivative financial instruments
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	3 605	(870)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	4 895	4 893	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(8 366)	(9 221)	Interest income
	836 206	606 466	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. IMPÔT DIFFÉRÉ

21. DEFERRED TAXES

Impôts exigibles

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

Current income taxes

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

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

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

	1 janvier / January 1 2015	Variation / Change 2015	31 décembre / December 31 2015	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Autres	38 000	(7 000)	31 000	Others
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
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
		25 000		

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. RÉSULTAT PAR UNITÉ

22. INCOME PER UNIT

	2016	2015	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	3 196 819	1 261 435	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	156 910	88 047	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	3 353 729	1 349 482	Numerator diluted net income
 <u>Dénominateur</u>			 <u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	52 403 772	46 290 395	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 919 595	3 669 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	56 323 367	49 959 990	Weighted average number of unit outstanding - diluted
 Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	 0,0610	 0,0273	 Net income per unit attributable to unitholders - basic
 Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	 0,0595	 0,0270	 Net income per unit attributable to unitholders - diluted

23. FLUX DE TRÉSORERIE

23. CASH FLOWS

	2016	2015	
	\$	\$	
<i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i>			Net changes in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	124 188	(93 985)	Other current assets
Autres actifs financiers	2 293	22 449	Other financial assets
Créditeurs	94 251	124 090	Accounts payable
Autres passifs	33 530	260 879	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(212)	(3 543)	Change in accrued interest
	254 050	309 890	
<i>Informations supplémentaires</i>			Supplementary information
Charges d'intérêts	682 767	522 747	Interest expense
Variation des intérêts courus	(212)	(3 543)	Change in accrued interest
Intérêts payés	682 555	519 204	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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

25. INSTRUMENTS FINANCIERS

25. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

Dettes

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

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

<u>Sensibilité au cours de l'unité</u>	Cours de l'unité (\$)	Valeur (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Instruments financiers dérivés	Unit price (\$)	Value (\$)	Derivative financial instruments
	0,39	251 775	
	0,43	372 565	
	0,35	151 182	
 Rémunération fondée sur des unités			 Unit-based compensation
	0,39	18 875	
	0,43	24 550	
	0,35	14 075	
 <u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%)	Valeur (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Instruments financiers dérivés	Volatility (%)	Value (\$)	Derivative financial instruments
	25	251 775	
	30	273 710	
	20	233 663	
 Rémunération fondée sur des unités			 Unit-based compensation
	25	18 875	
	30	23 325	
	20	14 425	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchie
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Fair value	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
31 décembre 2016							December 31, 2016
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	65 087	-	65 087	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	180 302	-	180 302	(2)	Other financial assets
		-	245 389	-	245 389		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	406 423	406 423	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 500 000	2 500 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 859 425	21 859 425	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	188 531	188 531	(2)	Long term debt
Débetures convertibles	(2)	-	-	249 149	249 149	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	945 830	945 830	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	251 775	-	-	251 775	(3)	Derivative financial instruments
		251 775	-	26 149 358	26 401 133		
31 décembre 2015							December 31, 2015
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	47 097	-	47 097	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	182 595	-	182 595	(2)	Other financial assets
		-	229 692	-	229 692		
Passifs financiers							Financial liabilities
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		

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. GESTION DU RISQUE

26. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2016, les comptes clients se chiffrent à 91 596\$ (2015: 83 979\$) et les prêts à recevoir 88 706\$ (2015: 98 616\$).

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 196 521\$ sur le montant des charges financières de l'année.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2016, accounts receivable amount to \$91,596 (2015: \$83,979) and loans receivable to \$88,706 (2015: \$98,616).

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

Interest rate risk

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

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

Each variation of 1% of the interest rates would have an impact of \$196,521 on the financial expenses of the year.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. GESTION DU RISQUE (suite)

26. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité

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

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

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

Liquidity risk

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

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

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

27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 332 194\$ (2015: 289 396\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2016 (2015: 0\$).

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

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

Property rental revenue includes \$332,194 (2015: \$289,396) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables as at December 31, 2016 (2015: \$0).

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2016 AND 2015

(in canadian dollars)

27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, la Fiducie a payé, à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires, 87 600\$ (2015: 76 000\$) en honoraires professionnels.

Au cours de l'exercice, la Fiducie a aussi payé 12 696\$ (2015: 16 027\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Le solde à payer au 31 décembre 2016 est de 0\$ (2015: 0\$).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 30 248\$ (2015: 33 552\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Le revenu d'intérêts sur ce prêt totalise 2 788\$ (2015: 3 074\$).

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 115 500\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2016 (2015: 42 292\$).

28. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

Revenu de location d'immeubles de placement

	2016	2015
	%	%
Compagnie pétrolière canadienne	38	37
Compagnie internationale de restauration rapide	33	32
Compagnie internationale de dépanneur	27	30
Autres	2	1
	<u>100</u>	<u>100</u>

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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

During the year ended December 31, 2016, the Trust paid \$87,600 (2015: \$76,000) in professional fees to trustees and to entities controlled by a trustee.

During the year, the Trust also paid \$12,696 (2015: \$16,027) for legal fees to a person related to a trustee. As at December 31, 2016, the amount payable is \$0 (2015: \$0).

The Trust loaned money to a person related to a trustee for which an amount of \$30,248 (2015: \$33,552) is included in loans receivable. Interest income on that loan amounts to \$2,788 (2015: \$3,074).

Officers compensation

The Trust paid \$115,500 as compensation to officers during the year ended December 31, 2016 (2015: \$42,292).

28. OPERATING SEGMENTS

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

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

Rental income from investment properties

Major canadian oil and gas company
International fast-food company
International convenience store company
Others

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2016 AND 2015**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

29. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

29. SUBSEQUENT EVENTS

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis un site à Ste-Sophie, Québec. Ce dernier est situé en bordure du Boulevard Ste-Sophie et comprend une station-service Ultramar ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Il s'agit d'un site dont la construction s'est terminée il y a quelques semaines. Le prix d'achat, payé au comptant, est de 364 018\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Ste-Sophie («Ste-Sophie»), qui détient le titre de cette propriété. Le prix d'achat total prend aussi en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements habituels de clôture. La Fiducie a assumé 50% d'un prêt hypothécaire à long-terme lié à la propriété d'une valeur total de 2,150,000\$ (la part de FPI est de 1 075 000\$). De plus, la Fiducie a assumé 50% des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 7 152\$ (la part de FPI est de 3 676\$). Il s'agit du premier partenariat avec la société de développement Odacité Immobilier.

Une participation de 25% de Ste-Sophie a été acquise de tiers n'ayant aucun lien avec la Fiducie. L'autre 25% a été acquise de sociétés contrôlées par des fiduciaires ou des personnes liées à un fiduciaire.

On March 14, 2017, the Trust acquired a property located in Ste-Sophie, Quebec. The property is located along Boulevard Ste-Sophie and is composed of a recently built Ultramar service station as well as a freestanding Benny & Co restaurant. Total consideration paid was \$364,018 for a 50% interest in Odacité Ste-Sophie LP, which holds the interests of the said properties. The purchase price was settled for cash, while taking into consideration already in place financing as well as customary closing adjustments. The Trust assumed a 50% share of a long-term mortgage related to the properties of \$2,150,000 (FPI share \$1,075,000). In addition the Trust assumed 50% of accruals related to closing adjustments, which amounted to \$7,152 (FPI share \$3,676). This transaction is the first partnership with Odacité Immobilier, a development company.

A 25% interest was purchased from a third party with no previous ties to FPI. The other 25% was purchased from companies which are either controlled by trustees or individuals related to trustees.

April 10, 2017

Dear unitholders,

The year 2016 has been a year of progress and success for the Trust. We have reached all our objectives; we have increased the size of our real estate portfolio, increased our net operational income and, most importantly, increased our per unit funds from operations.

The latter is the most important as it reflects the true increase in the wealth of our unitholders. One can simply look at our progression over the last five years to fully grasp the measure of our success. Our funds from operations reached 2.3 cents per unit for the period ended December 31st, 2016 while they were only 0.5 cents per unit for the period ended December 31, 2011. Our distributions also followed a similar path, increasing from 1.25 cents per unit to 1.80 cents today.

Needless to mention, the stock market has reflected these outstanding results through the increase in our unit price; our units traded at 57 cents on December 31, 2016 while they were trading at 26 cents at the same date in 2011.

Naturally, these exceptional results encourage us to maintain every element in our business model:

- Selecting prime real estate properties
- A strong partnership with national banners
- A focus on long term leases
- Management-free properties

However, amidst these impressive results, we are still evolving in a challenging social and economic environment that is heavily impacted by the introduction of new technologies. With this in mind, our objective is to build relationships with new business partners to diversify our portfolio's exposure and make us more resilient to economic changes. In this way, we welcomed a new partner in early 2017, Rôtisseries Benny's, which opened a new restaurant on our Ste-Sophie property.

We are often asked about the introduction of charging stations on the properties we own. Although there is a political will to promote the use of this technology, we will not invest the Trust's funds without ensuring the profitability of these investments. We participate on a regular basis to meetings with government agencies and other private parties and we will act when we are confident that the required favorable circumstances are in place to justify these investments. In that respect, we now offer propane gas for automobiles on our St-Jean-sur-Richelieu site and this experience has proven to be profitable.

I would like to thank all the trustees who devote each year a significant amount of their time for the Trust's business. We continually benefit from their valuable advice and in-depth knowledge of our economic environment.

Finally, I would like to wish the best success to our new President, M. Jason Parravano, who entered his new position on March 15th, 2017. His drive and his passion for real estate will serve the Trust very well over the next years to come.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michel Lassonde". The signature is fluid and cursive, with a prominent initial "M" and a long, sweeping tail.

Michel Lassonde, Chairman of the Board of Trustees

SUMMARY OF SELECTED ANNUAL INFORMATION

Periods ended December 31	12 months		Δ	%
	2016	2015		
Financial info				
Property rental income	2,837,021	2,198,921	638,100	29%
Total revenue	2,992,371	2,291,631	700,740	31%
NOI ⁽¹⁾	2,580,709	1,965,701	615,008	31%
FFO ⁽¹⁾	1,212,796	1,074,956	137,840	13%
Recurring FFO ⁽¹⁾	1,297,438	982,246	315,192	32%
AFFO ⁽¹⁾	1,371,167	1,066,031	305,136	29%
EBITDA ⁽¹⁾	1,934,812	1,653,718	281,094	17%
Investment properties ⁽²⁾	48,065,082	33,360,523	14,704,559	44%
Total assets	48,355,249	33,754,607	14,600,642	43%
Total mortgage/loans/long term debt ⁽³⁾	24,547,956	16,467,370	8,080,586	49%
Total exchangeable preferred units	945,830	907,101	38,729	4%
Total convertible debentures	249,149	247,808	1,341	1%
Total equity	21,419,308	14,141,197	7,278,111	51%
Weighted average units o/s - basic	52,403,772	46,290,395	6,113,377	13%
Amounts on a per unit basis				
FFO	0.0231	0.0232	(0.0001)	(0%)
Recurring FFO	0.0248	0.0212	0.0035	17%
AFFO	0.0262	0.0230	0.0031	14%
Distributions	0.0161	0.0153	0.0008	5%
Financial ratios				
Weighted avg. interest rate - fixed loans/mortgages	3.2%	3.9%	(0.7%)	
Debt to gross assets - including converts	53%	52%	1%	
Debt to gross assets - excluding converts ⁽³⁾	51%	49%	2%	
Interest coverage ratio	2.6	2.8	(0.2)	
Debt service coverage ratio	1.5	1.8	(0.3)	
Distributions as a % of FFO	70%	66%	4%	
Distributions as a % of Recurring FFO	65%	72%	(7%)	
Distributions as a % of AFFO	62%	67%	(5%)	
Leasing information				
Occupancy	100%	100%	0%	
Mix of tenancy based on gross revenue				
National	78%	78%	0%	
Regional	19%	21%	(2%)	
Local	3%	1%	2%	
Property type breakdown				
Gas/Convenience store	9	8	1	
Gas/Convenience store/Fast food	7	4	3	
Fast food	8	5	3	
	24	17	7	
Other				
Average term to maturity - mortgages	3.8	4.6	(0.8)	
Average term to maturity - leases	7.4	7.4	0.0	
IFRS capitalization rate	6.24%	6.58%	(0.34%)	

⁽¹⁾ Non-IFRS financial measures

⁽²⁾ Includes value of investment properties owned through joint ventures

⁽³⁾ Excludes convertible debentures and exchangeable preferred units

NOS PARTENAIRES D'AFFAIRES



OUR BUSINESS PARTNERS

FRONSAC - 2017 - 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 - 2017 - All Rights Reserved
Logos and company names here included are trademarks of their respective owners and subject to their own copyright laws.