
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

PAGE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:

Situation Financière	1
Comptes de Résultat et Résultat Global	2
Variations des Capitaux Propres	3
Flux de trésorerie	4
Notes aux États Financiers	5-35

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 septembre /

31 décembre /

(in canadian dollars)

September 30,

December 31,

2015

2014

	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	31 124 055	17 994 730	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	705 455	701 631	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	93 793	98 617	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 20)	38 000	38 000	Deferred tax assets (note 20)
	31 961 303	18 832 978	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	-	95 940	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	84 599	40 977	Cash and cash equivalents (note 8)
Encaisse réservée (note 8)	-	3 715 000	Restricted cash (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	87 464	135 155	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	9 691	9 060	Current portion of financial assets (note 7)
	32 143 057	22 829 110	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	13 482 099	6 443 351	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	39 740	55 971	Long-term debt (note 11)
Débetures convertibles (note 12)	251 246	246 552	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	897 956	871 728	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	205 450	208 580	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	48 730	45 763	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 20)	147 000	147 000	Deferred tax liabilities (note 20)
	15 072 221	8 018 945	
Passifs courants			Current liabilities
Emprunt bancaire (note 16)	1 450 000	830 000	Bank loan (note 16)
Créditeurs (note 17)	300 576	136 902	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 002 792	222 822	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 15)	41 574	11 460	Current portion of other liabilities (note 15)
TOTAL DU PASSIF	17 867 163	9 220 129	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	14 275 894	13 555 960	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	-	53 021	Non-controlling interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	14 275 894	13 608 981	TOTAL EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	32 143 057	22 829 110	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:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

MICHEL LASSONDE

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
REVENU					INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (note 28)	596 269	349 327	1 583 469	1 098 998	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(80 819)	(7 002)	(194 773)	(49 019)	Operating costs
Autres revenus	-	-	90 000	-	Other revenues
Résultat opérationnel net	515 450	342 325	1 478 696	1 049 979	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	11 936	11 960	35 324	(22 880)	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	170 660	(47 718)	368 735	(1 556 920)	Change in fair value of investment properties
	698 046	306 567	1 882 755	(529 821)	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives	55 918	51 864	227 403	166 835	Administrative expenses
Charges financières (note 19)	163 885	(13 078)	438 937	257 502	Financial expenses (note 19)
	219 803	38 786	666 340	424 337	
Résultat (perte) avant impôts	478 243	267 781	1 216 415	(954 158)	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 20)					Income taxes (note 20)
Exigibles	-	13 040	-	13 085	Current
Différés	-	(412 300)	-	(363 500)	Deferred
	-	(399 260)	-	(350 415)	
Résultat net (perte nette) et résultat global	478 243	667 041	1 216 415	(603 743)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) et résultat global attribuable aux:					Net income (loss) and comprehensive income (loss) attributable to:
Porteurs de parts	478 243	665 548	1 216 415	(583 741)	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	-	1 493	-	(20 002)	Non-controlling interests
Résultat net (perte nette) et résultat global	478 243	667 041	1 216 415	(603 743)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 21)	0,0103	0,0188	0,0263	(0,0168)	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 21)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 21)	0,0099	0,0144	0,0257	(0,0168)	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 21)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2015

SEPTEMBER 30, 2015

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 23)	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	1 216 415	-	-	1 216 415	-	1 216 415	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	37 500	-	37 500	-	37 500	Issuance of units
Perte sur rachat de participations ne donnant pas le contrôle	(4 080)	-	-	(4 080)	(53 021)	(57 101)	Loss on purchase of non-controlling interests
Distributions aux porteurs de parts	(529 901)	-	-	(529 901)	-	(529 901)	Distributions to unitholders
30 septembre 2015	781 500	13 422 994	71 400	14 275 894	-	14 275 894	September 30, 2015

30 SEPTEMBRE 2014

SEPTEMBER 30, 2014

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 23)	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2014	1 423 282	9 292 411	71 400	10 787 093	80 447	10 867 540	January 1, 2014
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Perte nette et résultat global	(583 741)	-	-	(583 741)	(20 002)	(603 743)	Net loss and comprehensive loss
Émission d'unités	-	383 000	-	383 000	-	383 000	Issuance of units
Frais d'émission	(4 400)	-	-	(4 400)	-	(4 400)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(387 778)	-	-	(387 778)	-	(387 778)	Distributions to unitholders
30 septembre 2014	447 363	9 675 411	71 400	10 194 174	60 445	10 254 619	September 30, 2014

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	478 243	667 041	1 216 415	(603 743)	Net income (loss)
Ajustements:					Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(11 936)	(11 960)	(35 324)	22 880	Share of net income from investment in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	(170 660)	47 718	(368 735)	1 556 920	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 22)	148 833	107 197	373 857	315 687	Interest expense (note 22)
Intérêts payés (note 22)	(167 378)	(102 709)	(368 537)	(316 413)	Interest paid (note 22)
Charges administratives	(18 699)	(1 761)	(18 699)	(4 576)	Administrative expenses
Charges financières	5 701	(136 309)	27 792	(88 068)	Financial expenses
Impôts différés	-	(412 300)	-	(363 500)	Deferred income taxes
	264 104	156 917	826 769	519 187	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 22)	(66 560)	39 913	106 572	81 829	Net changes in non-cash asset and liability items (note 22)
	197 544	196 830	933 341	601 016	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(798 139)	(709 271)	(12 605 144)	(1 493 861)	Acquisition of investment properties
Distributions de coentreprises	10 500	10 500	31 500	31 500	Distributions from joint ventures
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	-	-	(57 101)	-	Purchase of non-controlling interests
Dépôt sur transactions	209 812	(56 900)	95 940	44 824	Deposit on transactions
	(577 827)	(755 671)	(12 534 805)	(1 417 537)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	90 000	388 706	620 000	758 706	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	-	1 117 134	7 512 566	1 117 134	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(89 531)	(45 061)	(221 092)	(146 782)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	-	(416 667)	-	(416 667)	Mortgages repaid
Augmentation de la dette à long terme	526 000	-	526 000	-	Increase in long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(6 772)	(340 841)	(14 987)	(348 428)	Repayment of long-term-debt
Encaisse réservée	-	-	3 715 000	-	Restricted cash
Émission d'unités, net des frais d'émission	37 500	33 100	37 500	45 600	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(179 718)	(132 915)	(529 901)	(387 778)	Distributions to unitholders
	377 479	603 456	11 645 086	621 785	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 804)	44 615	43 622	(194 736)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	87 403	29 613	40 977	268 964	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	84 599	74 228	84 599	74 228	Cash and cash equivalents end of the period (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
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 10 novembre 2015.

These consolidated financial statements were approved on November 10, 2015 by the Board of Trustees.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

2. BASIS OF PREPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2014. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2014.

Base d'évaluation

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

Basis of presentation

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Acquisitions

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

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

Pour déterminer si la Fiducie a acquis une entreprise plutôt qu'un actif, la Fiducie examine un certain nombre de facteurs et notamment la structure d'activités reliée à l'immeuble acquis.

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'évaluation utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluation faite 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.

Instruments financiers

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

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

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

Financial instruments

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

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

Basis of consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

Equity accounted investments

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

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

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

Regroupements d'entreprises

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

Business combinations

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

Immeubles de placement

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

Investment properties

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

a) Immeubles productifs

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Immeubles de placement (suite)

Investment properties (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. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement directement attribuables.

b) Properties under development

Properties under development are properties, including land, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost as their fair value could not be reasonably determined. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct capital expenditures.

Partenariats

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

Joint arrangements

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

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

The Trust reports its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described in the section equity accounted investments. The Trust reports its interests in co-ownerships in recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Autres actifs financiers

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

Other financial assets

Other financial assets are loans made to entities.

Dépôt sur transactions

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

Deposit on transactions

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Cash and cash equivalents

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

Contrats de location

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

Leases

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

Comptabilisation des produits

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

Revenue recognition

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

Autres revenus

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

Other revenues

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

Coûts de transaction

Les coûts de transaction englobent les frais encourus lors des ventes d'immeubles de placement ainsi que les pénalités associées aux emprunts hypothécaires correspondants.

Transaction costs

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Rémunération fondée sur des unités

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

Impôts sur le résultat

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

Income taxes

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

Résultat net (perte nette) par unité

Le résultat net (perte nette) de base par unité est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'unités en circulation au cours de la période. Le calcul du résultat net dilué par unité tient compte de l'exercice éventuel des options en cours sur les unités, les bons de souscription et de l'émission éventuelle d'unités, suite à la conversion de parts privilégiées échangeables et de débentures convertibles, si leur effet est dilutif.

Net income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

Les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription sont classés dans les «Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net». Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de la juste valeur sont comptabilisées au résultat.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

Derivative financial instruments, interest rate swaps and unit-based compensation and warrants 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Évaluation à la juste valeur

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2015, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2015, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 25.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 septembre 2015, 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.

Fair value valuation

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

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2015, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at September 30, 2015, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 25.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at September 30, 2015, investment properties, including those owned through joint ventures, the derivative financial instruments and the unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES CHANGES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

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

IFRS 15 a été publiée en mai 2014. La norme apporte des précisions sur le moment et la façon de comptabiliser les produits des activités ordinaires. Elle détermine que le montant des produits à comptabiliser représente la contrepartie à recevoir en échange du transfert de biens ou de services. IFRS 15 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et son application anticipée est aussi permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

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

IFRS 15, was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognized revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on January 1, 2017 and its early adoption is permitted. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	17 994 730	20 398 786	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	11 798 080	1 150 898	Acquisitions
Dépenses d'investissement	8 925	120 161	Capital expenditures
Cessions	-	(2 020 000)	Dispositions
Variation de la valeur des immeubles de placement	368 735	(1 655 115)	Variation in value of investment properties
Solde à la fin de la période	30 170 470	17 994 730	Balance end of period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	953 585	-	Acquisitions
Total	31 124 055	17 994 730	Total

Acquisitions

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

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

Le 9 juillet 2014, la Fiducie a acquis une participation de 50% d'un immeuble de placement situé à Louiseville pour une contrepartie totale de 1 142 898\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 442 898\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 700 000\$ à un taux d'intérêt de 3,56% l'an et venant à échéance le 23 juillet 2019. Des frais connexes de 73 933\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 9, 2014, the Trust acquired a 50% interest in an investment property located in Louiseville for a total consideration of \$1,142,898. The total consideration was settled with a cash payment of \$442,898 and by taking on a mortgage of \$700,000 with an annual interest rate of 3.56% maturing on July 23, 2019. Other related acquisition costs of \$73,933 were also capitalized.

Le 1er janvier 2015, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement situés dans la région de Québec pour une somme de 3 715 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 215 000\$ et par l'obtention d'emprunts hypothécaires de 2 500 000\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et venant à échéance le 26 février 2020. Des frais connexes de 68 837\$ ont aussi été capitalisés en lien avec ces acquisitions.

On January 1st 2015, the Trust acquired two (2) investment properties located in the region of Quebec for the sum of \$3,715,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,215,000 and by taking on mortgages of \$2,500,000 with an annual interest rate of 3.15% maturing on February 26, 2020. Other related acquisition costs of \$68,837 were also capitalized.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Le 9 février 2015, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Cornwall pour une somme de 815 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 315 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 500 000\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et venant à échéance le 26 décembre 2019. Des frais connexes de 25 470\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On February 9th 2015, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Cornwall for the sum of \$815,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$315,000 and by taking on a mortgage of \$500,000 with an annual interest rate of 3.15% maturing on December 26, 2019. Other related acquisition costs of \$25,470 were also capitalized.

Le 7 mai 2015, la Fiducie a acquis cinq (5) immeubles de placement situés dans la région de Sainte-Julie pour une somme totale de 7 173 773\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 2 605 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 4 500 000\$ à un taux d'intérêt de 3,15% et venant à échéance le 26 juin 2020 ainsi que par le paiement au comptant de frais connexes de 68 773\$ capitalisés en lien avec cette acquisition.

On May 7th 2015, the Trust acquired five (5) investment properties located in the region of Sainte-Julie for a total consideration of \$7,173,773. This amount was settled with a cash payment of \$2,605,000 and by taking on a mortgage of \$4,500,000 with an annual interest rate of 3.15% maturing on June 26, 2020 as well as the payment in cash of \$68,773 for other related costs capitalized on the acquisition.

Le 2 juillet 2015, la Fiducie a acquis un terrain dans la ville de Saint-Hyacinthe pour un montant total de 717 940\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 191 940\$ et une balance de prix de vente de 526 000\$ payable le 31 décembre 2015. Le taux d'intérêt sur la balance de prix de vente correspond au taux préférentiel établie par une banque à charte canadienne.

On July 2, 2015, the Trust acquired a parcel of land in the town of Saint-Hyacinthe for a total consideration of \$717,940. This amount was settled with a cash payment of \$191,940 and a balance of sale of \$526,000 payable on December 31, 2015. The balance of sale bears interest at the prime rate as determined by a Chartered Canadian Bank.

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

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

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

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur ***Immeubles productifs***

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Investment properties valuation / Fair value

Developed properties

Developed properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from existing tenants, since market participants focus more on expected income. The fair value of the developed properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization method based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate, provided by a valuation expert firm, and applied on adjusted rental income. Rental income is adjusted to take into consideration vacant leases, administrative fees 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
	\$	%	%
30 septembre 2015 / September 30, 2015			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 946 509	6,63%	5.75% - 8.25%
31 décembre 2014 / December 31, 2014			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 226 953	6,82%	5.75% - 8.00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2015 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 2 410 062\$ et de 1 157 130\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 2 067 897\$ et de 1 071 971\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2015 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$2,410,062 and \$1,157,130 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$2,067,897 and \$1,071,971 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	2 410 062
(0.25)%	1 157 130
0.50%	(2 067 897)
0.25%	(1 071 971)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

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

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

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2015	2014	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	699 596	699 596	Investment properties
Actifs courants	10 838	5 105	Current assets
Total des actifs	710 434	704 701	Total assets
Passifs courants	4 979	3 070	Current liabilities
Actifs nets	705 455	701 631	Net assets

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	14 958	14 878	44 857	44 626	Rental income
Coûts opérationnels	(2 601)	(2 521)	(7 882)	(7 649)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-	-	-	(58 300)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(421)	(397)	(1 651)	(1 557)	Administrative and financial expenses
Résultat net (perte nette)	11 936	11 960	35 324	(22 880)	Net income (loss)

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

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

Participation de 65%

Interest of 65%

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2015	2014	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 582 899	1 730 784	Investment properties
Actifs courants	44 485	48 910	Current assets
Total des actifs	1 627 384	1 779 694	Total assets
Passifs	9 116	10 342	Liabilities

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	33 684	36 259	87 716	108 069	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(7 214)	(7 003)	(21 632)	(21 034)	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	(147 886)	(100 614)	Change in fair value of investment properties
Résultat net	26 470	29 256	(81 802)	(13 579)	Net income

Participation de 50%	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Interest of 50%
Situation financière	2015	2014	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	2 583 077	2 583 077	Investment properties
Actifs courants	13 248	13 308	Current assets
Total des actifs	2 596 325	2 596 385	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 657 767	1 699 165	Mortgages
Autres passifs	14 136	14 042	Other liabilities
Total des passifs	1 671 903	1 713 207	Total liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	45 625	33 333	136 875	88 515	Rental income
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(16 318)	(12 851)	(48 362)	(30 381)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	(47 716)	-	(171 562)	Change in fair value of investment properties
Résultat net	29 307	(27 234)	88 513	(113 428)	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31,		
	2015	2014	
	\$	\$	
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	103 484	107 677	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Courant	9 691	9 060	Current
Non courant	93 793	98 617	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31,		
	2015	2014	
	\$	\$	
Encaisse	84 599	40 977	Cash
Encaisse réservée	-	3 715 000	Restricted cash

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

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

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31,		
	2015	2014	
	\$	\$	
Débiteurs	83 206	97 367	Receivables
Taxes de vente à recevoir	-	20 688	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	4 258	17 100	Prepaid expenses
	87 464	135 155	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES (continued)

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
Emprunts hypothécaires	\$ 13 937 462	\$ 6 645 988	Mortgages
Courant	455 363	202 637	Current
Non courant	13 482 099	6 443 351	Non-current
Plage des taux d'intérêt	3,15% - 5,24%	3,56% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,87%	4,78%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 30 septembre 2015, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at September 30, 2015, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2015	112 402	2015
2016	459 443	2016
2017	446 093	2017
2018	1 355 058	2018
2019	1 645 134	2019
Subséquentement	9 919 332	Thereafter
	13 937 462	

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
Prêt d'un montant original de 105 000\$, au taux de 8,00%, payable par versements mensuels de 2 129\$ venant à échéance le 20 mai 2018	\$ 61 169	\$ 76 156	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
Balance de prix de vente, au taux préférentiel bancaire, payable en totalité à l'échéance le 31 décembre 2015	526 000	-	Balance of sale bearing interest at bank's prime rate, repayable in totality at maturity on December 31, 2015
	587 169	76 156	
Courant	547 429	20 185	Current
Non courant	39 740	55 971	Non-current

Au 30 septembre 2015, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2015, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2015	531 198	2015
2016	21 861	2016
2017	23 675	2017
2018	10 435	2018
	587 169	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
Passif	\$ 251 246	\$ 246 552	Liability

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

Résultat par unité

Les 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

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	\$ 432 290	\$ 419 811	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	465 666	451 917	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	<u>897 956</u>	<u>871 728</u>	

Résultat par unité

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	89 850	91 325	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeable émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	97 000	98 595	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	18 600	18 660	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>205 450</u>	<u>208 580</u>	

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

	2015	2014
Cours de l'unité (\$)	0,36	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,25 - 0,32
Distribution prévue (\$)	0,0155	0,0148
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,06 - 1,34	1,00 - 1,50
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	2,25 - 3,92	0,25 - 3,75

Pour le présent trimestre, des gains de 6 150\$ [2014: 126 800\$] et 1 165\$ [2014: 0\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

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

During the quarter, revenues of \$6,150 [2014: \$126,800] and \$1,165 [2014: \$0] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

15. AUTRES PASSIFS

15. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	
Revenus reportés	41 574	11 460	Deferred revenues
Dépôts de locataires	48 730	27 064	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	-	18 699	Unit-based compensation and warrants
	90 304	57 223	
Courant	41 574	11 460	Current
Non courant	48 730	45 763	Non-current

16. EMPRUNT BANCAIRE

16. BANK LOAN

La Fiducie dispose des lignes de crédit auprès d'institutions financières pour montant autorisé de 2 500 000\$ au taux préférentiel plus (0,75% - 1,00%). Au 30 septembre 2015, le solde de l'emprunt bancaire se chiffrait à 1 450 000\$ [T4 2014: 830 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 7 330 268\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has an authorized lines of credit of \$2,500,000 with financial institutions, bearing interest at prime rate plus (0.75% - 1.00%). As at September 30, 2015, the bank loan had a balance of \$1,450,000 [Q4 2014: \$830,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$7,330,268, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

17. CRÉDITEURS

17. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	194 126	106 832	Trade payables
Autres créditeurs	106 450	30 070	Other payables
	300 576	136 902	

Au 30 septembre 2015, les créditeurs comprennent un montant de 155 446\$ relié à des coûts de construction encours jusqu'à date sur un immeuble de placement (T4 2014: 0\$).

As at September 30, 2015, accounts payable include an accrual in the amount of \$155,446 related to construction costs incurred to date on an investment property (Q4 2014: \$0).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE

18. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Unités de fiducie				Trust units
Solde au 31 décembre 2013	34 390 964		9 292 411	Balance December 31, 2013
Variation au cours de la période 2014:				Changes during the period 2014:
Émission d'unités	11 837 787	0,3458	4 093 083	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2014	46 228 751		13 385 494	Balance December 31, 2014
Variation au cours de la période 2015:				Changes during the period 2015:
Émission d'unités	150 000	0,25	37 500	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2015	46 378 751		13 422 994	Balance September 30, 2015

Émission d'unités

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

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

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

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

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

Options d'achat d'unités

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

Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 31 décembre 2013	170 000	0,25	Balance December 31, 2013
Variation au cours de la période 2014:			Changes during the period 2014:
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2014	170 000	0,25	Balance December 31, 2014
Variation au cours de la période 2015:			Changes during the period 2015:
Exercées	(150 000)	0,25	Exercised
Expirées	(20 000)	0,25	Expired
Solde au 30 septembre 2015	-	-	Balance September 30, 2015

Bons de souscription

Les variations dans les bons de souscription octroyés par la Fiducie se détaillent comme suit:

Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 31 décembre 2013	200 000	0,25	Balance December 31, 2013
Variation au cours de la période 2014:			Changes during the period 2014:
Exercés	(200 000)	0,25	Exercised
Solde au 31 décembre 2014	-	-	Balance December 31, 2014

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription

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

Unit-based compensation and warrants

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

	2015	2014	
Cours de l'unité (\$)	0,36	0,36	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,25	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0155	0,0148	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00	1,00 - 1,50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0,00	0,26 - 1,35	Expected life (years)

Au cours du trimestre, des gains de 18 700\$ [2014: 1,761\$] et 0\$ [2014: 12 000\$] ont été inscrites au résultat de la Fiducie comme charges administratives et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

During the quarter, revenues of \$18,700 [2014: \$1,761] and \$0 [2014: \$12,000] were recorded to income of the Trust under administrative expenses and change in fair value of warrants respectively.

19. CHARGES FINANCIÈRES

19. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre		Neuf mois terminée le 30 septembre		
	Three months ended September 30		Nine months ended September 30		
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	135 342	91 732	341 248	270 170	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	1 279	4 277	4 129	15 366	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	12 212	11 188	28 480	30 151	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	23 000	20 894	71 799	70 508	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(6 150)	(126 800)	(3 070)	(109 300)	Change in fair value of derivative financial instruments
Gains réalisés et non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	-	(680)	-	(4 700)	Realized and unrealized gains on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	-	(12 000)	-	(10 500)	Change in fair value of warrants
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(1 165)	-	(60)	-	Change in fair value of convertible debentures
Intérêts et frais de banque	1 658	789	3 404	3 382	Interest and bank charges
Produits financiers	(2 291)	(2 478)	(6 993)	(7 575)	Financial income
	163 885	(13 078)	438 937	257 502	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

20. INCOME TAXES

Impôts exigibles

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

Current income taxes

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

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

	31 décembre / December 31 2014	Résultat / Income 2015	30 septembre / September 30, 2015	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Autres	38 000	-	38 000	Others
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Impôt différé lié à la vente de participations dans les sociétés en commandite affiliées	147 000	-	147 000	Deferred tax liabilities related to disposal of investments in affiliated limited partnerships
Résultats				Income
Dépense d'impôt différé	-	-	-	Deferred income tax expense

	31 décembre / December 31 2013	Résultat / Income 2014	30 septembre / September 30, 2014	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Pertes reportables prospectivement	38 000	-	38 000	Losses available for carry-forward
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	498 500	(363 500)	135 000	Timing differences on investment properties
Résultats				Income
Dépense d'impôt différé	-	(363 500)	-	Deferred income tax expense

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

21. INCOME (LOSS) PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable					Net income attributable to
aux porteurs de parts	478 243	665 548	1 216 415	(583 741)	unitholders
Ajustement au numérateur	15 684	(105 906)	68 669	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	493 927	559 642	1 285 084	(583 741)	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité					Weighted average number of
en circulation - de base	46 323 316	35 403 181	46 260 619	34 761 565	unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 669 595	3 594 939	3 669 595	-	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité					Weighted average number of
en circulation - dilué	49 992 911	38 998 120	49 930 214	34 761 565	unit outstanding - diluted
Résultat net (perte nette) par unité attribuable					Net income (loss) per unit attributable
aux porteurs de parts - de base	0,0103	0,0188	0,0263	(0,0168)	to unitholders - basic
Résultat net (perte nette) par unité attribuable					Net income (loss) per unit attributable
aux porteurs de parts - dilué	0,0099	0,0144	0,0257	(0,0168)	to unitholders - diluted

22. FLUX DE TRÉSORERIE

22. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2015	2014	2015	2014	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors					Net changes in non-cash
caisse de l'actif et du passif					asset and liability items:
Autres actifs courants	(11 201)	52 344	47 691	306 161	Other current assets
Autres actifs financiers	763	2 094	4 193	5 592	Other financial assets
Créditeurs	(19 539)	14 963	8 228	(136 334)	Accounts payable
Autres passifs	(55 128)	(25 000)	51 780	(94 316)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	18 545	(4 488)	(5 320)	726	Change in accrued interest
	(66 560)	39 913	106 572	81 829	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	148 833	107 197	373 857	315 687	Interest expense
Variation des intérêts courus	18 545	(4 488)	(5 320)	726	Change in accrued interest
Intérêts payés	167 378	102 709	368 537	316 413	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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

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

During the quarter ending on March 31, 2015, the Trust has purchased in totality the non-controlling interests for an amount of \$57,101. A loss of \$4,080 was recorded to total equity.

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

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

24. GESTION DU CAPITAL

24. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

The Trust's capital structure currently includes trust units, mortgages, long-term debts and convertible preferred units. The Trust's uses of capital is directed to acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	30 septembre / September 30, 2015	31 décembre / December 31 2014	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	13 937 462	6 645 988	Mortgages
Dettes à long terme	587 169	76 156	Long-term debt
Débiteures convertibles	251 246	246 552	Convertible debentures
Emprunt bancaire	1 450 000	830 000	Bank loan
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	13 422 994	13 385 494	Trusts units
	30 637 101	22 172 420	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS

25. FINANCIAL INSTRUMENTS

Juste valeur

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

Instruments financiers courants

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

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.

Fair value

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

Current financial instruments

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

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchie
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value		
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
30 septembre 2015							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	84 599	-	84 599	(2)	Cash and cash equivalents
Encaisse réservée	(2)	-	-	-	-	(2)	Restricted cash
Débiteurs	(2)	-	83 206	-	83 206	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	103 484	-	103 484	(2)	Other financial assets
		-	271 289	-	271 289		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	300 576	300 576	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	1 450 000	1 450 000	(2)	Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	13 937 462	13 937 462	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	587 169	587 169	(2)	Long term debt
Déventures convertibles	(2)	-	-	251 246	251 246	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	897 956	897 956	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	205 450	-	-	205 450	(3)	Derivative financial instruments
		205 450	-	17 424 409	17 629 859		
31 décembre 2014							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	40 977	-	40 977	(2)	Cash and cash equivalents
Encaisse réservée	(2)	-	3 715 000	-	3 715 000	(2)	Restricted cash
Débiteurs	(2)	-	97 367	-	97 367	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	107 677	-	107 677	(2)	Other financial assets
		-	3 961 021	-	3 961 021		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	136 902	136 902	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	830 000	830 000	(2)	Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	6 645 988	6 645 988	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	76 156	76 156	(2)	Long-term debt
Déventures convertibles	(2)	-	-	246 552	246 552	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	871 728	871 728	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	208 580	-	-	208 580	(3)	Derivative financial instruments
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(3)	18 699	-	-	18 699	(3)	Unit-based compensation and warrants
		227 279	-	8 807 326	9 034 605		

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

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

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

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

Sensibilité au prix de l'unité

Instruments financiers dérivés

Prix de l'unité (\$)

Unit price (\$)

0,36

0,40

0,32

Valeur (\$)

Value (\$)

205 450

303 298

127 301

Sensitivity to unit cost

Derivative financial instruments

Sensibilité à la volatilité

Instruments financiers dérivés

Volatilité (%)

Volatility (%)

25

30

20

Valeur (\$)

Value (\$)

205 450

241 236

172 254

Sensitivity to volatility

Derivative financial instruments

26. GESTION DU RISQUE

26. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. GESTION DU RISQUE (suite)

26. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 30 septembre 2015, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 83 207\$ (2014: 75 294\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

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

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 31 753\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

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 possède une excellente position d'encaisse qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les crédateurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

Instruments financiers dérivés

La Fiducie utilise des instruments financiers dérivés pour gérer son risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur à l'état consolidé de la situation financière et toute variation de la juste valeur est comptabilisée aux résultats de la période.

Credit risk

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. As at September 30, 2015, accounts receivable included in the receivables amount to \$83,207 (2014: \$75,294) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

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

Interest rate risk

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

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$31,753 on the financial expenses of the quarter.

Liquidity risk

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

The Trust has strong cash positions which allow it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank loan.

Derivative financial instruments

The Trust uses derivative financial instruments to manage its interest rate risk. The derivative financial instruments are recognized at their fair value on the consolidated statement of financial position and changes in fair value are recognized in income for the period.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2015, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 19 000\$ (T3 2014: 16 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 1 460\$ (T3 2014: 11 126\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Il existe à aucun solde à payer au 30 septembre 2015 (T4 2014: 0\$).

During the quarter ended September 30, 2015, the Trust paid \$19,000 (Q3 2014: \$16,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$1,460 (Q3 2014: \$11,126) for legal services to a person related to a trustee for which \$0 is payable as at September 30, 2015 (Q4 2014: \$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.

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

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

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

Les revenus de location comprennent des montants de 72 656\$ (T3 2014: 70 650\$) obtenus de compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2015 (T4 2014: 9 033\$).

Property rental revenue includes \$72,656 (Q3 2014: \$70,650) obtained from companies controlled by trustees and by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables of September 30, 2015 (Q4 2014: \$9,033).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 34 333\$ (T4 2014: 36 572\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 760\$ (T3 2014: 826\$).

The Trust loaned money to a person related to a trustee for which an amount of \$34,333 (Q4 2014: \$36,572) is included in the receivable balance. Interest received on that loan during the quarter amounts to \$760 (Q3 2014: \$826).

Rémunération des principaux dirigeants

Incluant les paiements fondés sur les unités, la Fiducie a payé 21 630\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 30 septembre 2015 (T3 2014: 0\$).

Officers compensation

Including unit-based compensation attributions, the Trust paid \$21,630 as compensation to officers during the quarter ended September 30, 2015 (Q3 2014: \$0).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2015 ET 2014**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2015 AND 2014**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

28. SECTEURS OPÉRATIONNELS

28. OPERATING SEGMENTS

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

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

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

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

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2015	2014	2015	2014	
	%	%	%	%	
<i>Revenu de location d'immeubles de placement</i>					<i>Rental income from investment properties</i>
Compagnie pétrolière canadienne	39	31	36	30	Major canadian oil and gas company
Compagnies liées à des fiduciaires	12	21	14	20	Trustees related companies
Compagnie internationale de restauration rapide	33	15	32	18	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	15	24	17	23	International convenience store company
Autres	1	9	1	9	Others
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	

29. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

29. CONTRACTUAL OBLIGATIONS

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

The Trust has negotiated an agreement with a company related to a trustee for the management of the Trust. Under the terms of the agreement, the Trust pays \$7,000 per month for services. The agreement ends on August 31, 2016.