

États financiers consolidés intermédiaires résumés
(en dollars canadiens)

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États de la situation financière consolidés intermédiaires résumés
(en milliers de dollars canadiens)
(non audités)

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Actifs		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	490 275 \$	427 078 \$
Billets payables par versements à recevoir (note 5)	666	744
Dépôts	374	395
Total des actifs non courants	491 315	428 217
Actifs courants :		
Créances exigibles auprès de locataires et autres débiteurs (note 6)	1 185	1 638
Charges payées d'avance et autres actifs	2 215	1 390
Billets payables par versements à recevoir (note 5)	162	212
Encaisse affectée (note 7)	478	228
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 155	24 784
Total des actifs courants	7 195	28 252
Total des actifs	498 510 \$	456 469 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires (note 8)	239 973 \$	234 608 \$
Instruments dérivés (note 12)	—	269
Parts de société en commandite de catégorie B (note 9)	26 613	26 355
Total des passifs non courants	266 586	261 232
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires (note 8)	41 278	18 857
Facilités de crédit (note 10)	6 000	—
Dépôts de locataires et produits reportés	1 956	1 902
Créditeurs et charges à payer (note 11)	6 336	6 387
Instruments dérivés (note 12)	162	417
Total des passifs courants	55 732	27 563
Total des passifs	322 318	288 795
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 13)	176 192	167 674
Total des passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	498 510 \$	456 469 \$

Événement postérieur à la date du bilan (note 21)

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Approuvé au nom du conseil des fiduciaires le 10 août 2017 par :

« William J. Biggar » Fiduciaire

« Roland A. Cardy » Fiduciaire

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des résultats et du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Produits	12 614 \$	9 653 \$	25 633 \$	19 529 \$
Charges :				
Charges opérationnelles des immeubles locatifs	2 613	2 093	5 874	4 504
Impôts fonciers	1 937	1 620	3 928	3 219
Résultat avant les éléments suivants	8 064	5 940	15 831	11 806
Autres produits (charges) :				
Frais généraux et administratifs	(557)	(446)	(1,214)	(1 133)
Frais de financement (note 15)	(2 185)	(1 883)	(4 347)	(3 763)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B (note 9)	(640)	(640)	(1 279)	(1 279)
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (note 9)	(344)	(775)	(258)	(3 359)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(1 651)	(1 264)	6 089	(1 901)
Gain latent sur la variation de la juste valeur des instruments dérivés (Note 12)	528	163	524	124
Résultat net et résultat global pour la période	3 215 \$	1 095 \$	15 346 \$	495 \$

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

	Capital Social	Résultat cumulé	Total
	(Note 13(b))		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, au 1 ^{er} janvier 2016	103 649 \$	6 903 \$	110 552 \$
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	(26)	—	(26)
Résultat net et résultat global pour la période	—	495	495
Distributions	—	(5 156)	(5 156)
Parts émises en vertu du Régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») (note 13(e))	1 185	—	1 185
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, au 30 juin 2016	104 808	2 242	107 050
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	67 230	—	67 230
Résultat net et résultat global pour la période	—	(596)	(596)
Distributions	—	(7 466)	(7 466)
Émission de parts en vertu du RRD (note 13(e))	1 456	—	1 456
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, au 31 décembre 2016	173 494	(5 820)	167 674
Variations au cours de la période :			
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	360	—	360
Résultat net et résultat global pour la période	—	15 346	15 346
Distributions	—	(8 716)	(8 716)
Émission de parts en vertu du RRD (note 13(e))	1 528	—	1 528
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, au 30 juin 2017	175 382 \$	810 \$	176 192 \$

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
(en milliers de dollars canadiens)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Activités d'exploitation :				
Résultat net pour la période	3 215 \$	1 095 \$	15 346 \$	495 \$
Ajustements au titre des activités de financement pris en compte dans le résultat net :				
Charges financières (note 15)	2 185	1 883	4 347	3 763
Gains latents sur la variation de la juste valeur des instruments dérivés (note 12)	(528)	(163)	(524)	(124)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B (note 9)	640	640	1 279	1 279
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (note 9)	344	775	258	3 359
Ajustements au titre des éléments sans effet de trésorerie :				
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	1 651	1 264	(6 089)	1 901
Régime de rémunération fondée sur des parts	20	23	40	109
Variation des autres éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	83	78	240	145
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement (note 16)	684	666	(18)	454
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8 294	6 261	14 879	11 381
Activités d'investissement :				
Acquisitions (note 3)	(55 285)	–	(55 285)	–
Ajouts d'immeubles de placement (note 4)	(1 501)	(1 321)	(2 121)	(1 440)
Variation de l'encaisse affectée	(125)	–	(250)	–
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(56 911)	(1 321)	(57 656)	(1 440)
Activités de financement :				
Produit découlant des facilités de crédit, déduction faite des frais	6 000	1 467	6 000	3 235
Produit de nouveaux financements par emprunts hypothécaires, déduction faite des frais	34 207	–	43 026	–
Remboursement en capital sur les emprunts hypothécaires	(1 983)	(1 499)	(3 867)	(2 985)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(1 208)	–	(11 533)	(765)
Remboursements en capital sur les billets payables par versements à recevoir (note 5)	56	78	128	159
Charges financières payées	(2 557)	(2 285)	(5 125)	(4 573)
Produit de l'émission et de parts, déduction faite des frais	(48)	(148)	36	(141)
Distributions en trésorerie aux porteurs de parts	(3 791)	(2 182)	(7 517)	(4 339)
Flux de trésorerie provenant des (utilisés par les) activités de financement	30 676	(4 569)	21 148	(9 409)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(17 941)	371	(21 629)	532
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de la période	21 096	771	24 784	610
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la fin de la période	3 155 \$	1 142 \$	3 155 \$	1 142 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie :				
Parts émises en vertu du RRD – porteurs de parts	574 \$	401 \$	1 183 \$	806 \$
Parts émises en vertu du RRD – parts de société en commandite de catégorie B	164	189	345	379

Se reporter aux notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

Nature des activités :

True North Commercial Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale constituée en vertu d'une déclaration de fiducie qui a été modifiée et retraitée le 22 mai 2014, sous le régime des lois de la province d'Ontario. La FPI a constitué True North Commercial General Partner Corporation (« TNCGP ») en société le 16 novembre 2012 et, avec cette dernière, a formé la société en commandite True North Commercial (« TNCLP ») à la même date.

La Société est cotée à la bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « TNT.UN ». Le siège social de la FPI est situé au 1400 – 3280 Bloor Street West, Centre Tower, Toronto, Ontario, Canada, M8X 2X3.

1. Mode de présentation :

a) Déclaration de conformité :

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés de la FPI ont été préparés selon la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*. Les notes explicatives choisies sont incluses afin d'expliquer les événements et les transactions importants et permettre la compréhension des variations de la situation financière et du rendement de la FPI depuis les derniers états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés ne comprennent pas toutes les informations exigées dans le cadre des états financiers annuels complets préparés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 10 août 2017.

b) Mode de présentation :

La FPI détient une participation dans l'immeuble de placement et les autres actifs et passifs liés à l'immeuble par l'intermédiaire de TNCLP, dont la FPI est entièrement propriétaire. Toutes les opérations intersociétés et tous les soldes entre la FPI et les entités filiales ont été éliminés au moment de la consolidation.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

1. Mode de présentation (suite) :

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés selon le coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de société en commandite de catégorie B de TNCLP (« parts de société en commandite de catégorie B »), les options sur parts et les instruments dérivés, qui sont eux présentés à leurs justes valeurs.

c) Jugements et estimations critiques :

Pour préparer ces états financiers consolidés intermédiaires résumés, les jugements importants posés par la direction pour appliquer les méthodes comptables étaient les mêmes que ceux appliqués pour la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

2. Principales méthodes comptables :

Les méthodes comptables appliquées par la FPI lors de la préparation de ces états financiers consolidés intermédiaires résumés sont cohérentes avec celles appliquées par la FPI dans les états financiers consolidés annuels audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Modifications comptables ultérieures :

Un certain nombre de nouvelles normes ont été publiées, mais ne sont pas entrées en vigueur pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2017 et, par conséquent, elles n'ont pas été appliquées lors de la préparation de ces états financiers consolidés.

Normes	Date d'entrée en vigueur (période annuelle ouverte à compter de)
IFRS 15, <i>Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients</i> (« IFRS 15 »)	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9, <i>Instruments financiers</i> (« IFRS 9 »)	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 16, <i>Contrats de location</i> (« IFRS 16 »)	1 ^{er} janvier 2019

La FPI prévoit adopter ces normes à leurs dates respectives d'entrée en vigueur.

(a) IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* :

L'IFRS 15 fournit un cadre complet pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, exclusion faite des contrats qui se trouvent dans le champ d'application de la norme sur les contrats de location, des contrats d'assurance et des instruments financiers. L'IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018 et doit être appliquée de manière rétrospective. L'adoption anticipée est permise.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

2. Principales méthodes comptables (suite) :

La FPI a évalué l'incidence de la nouvelle norme, et les états financiers ne devraient pas subir de changements importants.

b) IFRS 9, *Instruments financiers* :

Le 24 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié l'IFRS 9. L'IFRS 9 a été publiée comme une norme complète comprenant les exigences précédemment publiées et les modifications additionnelles afin de présenter un nouveau modèle de perte de valeur prévue et des changements limités aux exigences en matière de classement et d'évaluation des actifs et passifs financiers. Cette modification complète le projet de l'IASB pour les instruments financiers, et la norme entre en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018. L'adoption anticipée est permise.

La FPI a évalué l'incidence de la nouvelle norme, et les états financiers ne devraient pas subir de changements importants.

c) IFRS 16, *Contrats de location* :

L'IFRS 16 remplace l'IAS 17, *Contrats de location*, l'IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, la SIC-15, *Avantages dans les contrats de location simple* et la SIC-27, *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. Elle élimine la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement du point de vue du preneur à bail. Tous les contrats qui respectent la définition d'un contrat de location seront comptabilisés dans l'état de la situation financière avec un « droit d'utilisation » et un passif correspondant. L'actif est par la suite comptabilisé comme immobilisation corporelle ou immeuble de placement et le passif est calculé à l'aide du taux d'intérêt inhérent du contrat de location. Les exigences comptables du point de vue du bailleur demeurent largement en ligne avec les exigences de l'IAS 17 précédent. La date d'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 est le 1^{er} janvier 2019.

La FPI a évalué l'incidence de la nouvelle norme, et les états financiers ne devraient pas subir de changements importants.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

3. Acquisitions et dispositions :

Toutes les acquisitions réalisées au cours de la période de six mois close le 30 juin 2017 ont été comptabilisées à titre d'acquisitions d'immobilisations.

La juste valeur de la contrepartie a été attribuée aux actifs identifiables acquis et aux passifs pris en charge en fonction de leurs justes valeurs à la date d'acquisition comme suit :

	61 Bill Leathem Drive	5160 Orbitor Drive	727 Fisgard Street	Actifs nets acquis
Date d'acquisition	15 juin 2017	27 juin 2017	27 juin 2017	
Actifs nets acquis :				
Immeubles de placement (y compris les frais d'acquisition de 1 583 \$)	32 529 \$	8 394 \$	14 260 \$	55 183 \$
Autres débiteurs	—	11	13	24
Charges payées d'avance et autres actifs	337	3	11	351
Dépôts de locataires	—	—	(114)	(114)
Créditeurs et charges à payer	(119)	(19)	(21)	(159)
Actifs nets acquis	32 747 \$	8 389 \$	14 149 \$	55 285 \$
Contrepartie :				
Produits provenant de fonds en caisse	12 788 \$	3 166 \$	5 124 \$	21 078 \$
Produits provenant de nouveaux financements par emprunts hypothécaires, déduction faite des frais de financement de 208 \$	19 959	5 223	9 025	34 207
	32 747 \$	8 389 \$	14 149 \$	55 285 \$

La FPI n'a pas réalisé de disposition d'immeuble de placement au cours des périodes de trois et six mois closes le 30 juin 2017.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

4. Immeubles de placement :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux immeubles de placement au cours des périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016 :

	Immeubles de placement
Solde, au 31 décembre 2015	342 150 \$
Ajouts	1 440
Amortissement des coûts locatifs, des améliorations locatives, des travaux du propriétaire et des loyers constants	(101)
Ajustement de juste valeur	(1 901)
Solde, au 30 juin 2016	341 588
Acquisitions	90 998
Ajouts	1 996
Amortissement des coûts locatifs, des améliorations locatives, des travaux du propriétaire et des loyers constants	(179)
Ajustement de juste valeur	(7 325)
Solde, au 31 décembre 2016	427 078
Acquisitions	55 183
Ajouts	2 121
Amortissement des coûts locatifs, des améliorations locatives, des travaux du propriétaire et des loyers constants	(196)
Ajustement de juste valeur	6 089
Solde, au 30 juin 2017	490 275 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

4. Immeubles de placement (suite) :

La FPI détermine la juste valeur des immeubles de placement en établissant une fourchette de valeurs acceptables selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de capitalisation directe, qui sont des méthodes d'évaluation généralement acceptées. Les principales hypothèses d'évaluation pour les immeubles de placement de la FPI sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	30 juin 2017	30 juin 2016
Taux de capitalisation final et taux de capitalisation direct - intervalle	6,00 % à 11,50 %	6,00 % à 11,50 %
Taux de capitalisation final et taux de capitalisation direct - moyenne pondérée	7,04 %	7,13 %
Taux d'actualisation - intervalle	7,00 % à 12,00 %	7,00 % à 12,00 %
Taux d'actualisation - moyenne pondérée	7,25 %	7,82 %

Les justes valeurs des immeubles de placement de la FPI sont sensibles aux variations des principales hypothèses d'évaluation. Des variations de taux finaux de capitalisation et de taux d'actualisation auraient pour conséquence de modifier la juste valeur des immeubles de placement de la FPI comme suit :

	30 juin 2017	30 juin 2016
Moyenne pondérée du taux de capitalisation final et du taux de capitalisation direct :		
Augmentation de 25 points de base	(12 129) \$	(9 166) \$
Diminution de 25 points de base	12 864	9 693
Moyenne pondérée du taux d'actualisation :		
Augmentation de 25 points de base	(12 228)	(9 110)
Diminution de 25 points de base	12 775	9 479

5. Billets payables par versements à recevoir :

La FPI a reçu des billets à ordre ne portant pas intérêt du vendeur de certains immeubles acquis en décembre 2014. Les versements permettent à la FPI d'obtenir un taux d'intérêt effectif de 3,3 % par année sur certains des emprunts hypothécaires pris en charge. Les billets payables par versements à recevoir viennent à échéance à différentes dates de manière concomitante avec les emprunts hypothécaires pris en charge.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

5. Billets payables par versements à recevoir (suite) :

Le tableau ci-dessous fournit une ventilation des parties courantes et non courantes des billets payables par versements à recevoir :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Courant	162 \$	212 \$
Non courant	666	744
Solde	828 \$	956 \$

6. Créances exigibles auprès de locataires et autres débiteurs :

Le tableau ci-dessous présente les informations relatives aux soldes des créances exigibles auprès des locataires et des autres débiteurs :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Créances exigibles auprès de locataires	1 047 \$	1 580 \$
Autres débiteurs	138	58
	1 185 \$	1 638 \$

Au 30 juin 2017, aucune dépréciation des créances exigibles auprès des locataires et autres débiteurs n'a été enregistrée.

7. Encaisse affectée :

Le tableau ci-dessous fournit les informations relatives à l'encaisse affectée :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Dépôts en fiducie	478 \$	228 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

8. Emprunts hypothécaires :

Au 30 juin 2017, les soldes du capital sur les emprunts hypothécaires non réglés de la FPI s'élevaient à 282 142 \$ (31 décembre 2016 - 254 140 \$). Les emprunts hypothécaires portent un taux d'intérêt fixe moyen pondéré de 3,14 % (31 décembre 2016 – 3,17 %) compte tenu des billets payables par versements à recevoir et comporte une durée moyenne pondérée à l'échéance de 3,35 ans (31 décembre 2016 – 3,40 ans). Tous les taux d'intérêt sont fixes pour la durée des emprunts hypothécaires respectifs, sauf pour six des emprunts hypothécaires de la FPI (31 décembre 2016 - six) pour lesquels des swaps de taux d'intérêt ont été utilisés pour fixer leurs taux d'intérêt flottants (note 12). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier et de deuxième rangs sur les immeubles respectifs.

Au 30 juin 2017, les emprunts hypothécaires sont remboursables comme suit :

	Versements périodiques de capital	Dette venant à échéance au cours de la période	Total des emprunts hypothécaires et des billets à payer	Versements périodiques d'intérêts
2017 – reste de l'exercice	4 347 \$	– \$	4 347 \$	4 443 \$
2018	8 149	43 479	51 628	7 885
2019	7 547	24 794	32 341	6 707
2020	4 999	76 399	81 398	4 261
2021	4 005	29 003	33 008	3 210
Par la suite	3 034	76 386	79 420	2 067
Valeur nominale	<u>32 081 \$</u>	<u>250 061 \$</u>	<u>282 142 \$</u>	<u>28 573 \$</u>
Ajustements d'emprunts hypothécaires				
à la valeur de marché non amortis (2016 - 446 \$)			407	
Frais de financement non amortis (2016 - (1 121 \$))			(1 298)	
Total des emprunts hypothécaires à payer			<u>281 251 \$</u>	

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

8. Emprunts hypothécaires - (suite) :

Le tableau ci-dessous fournit une liste détaillée de la partie courante et non courante des emprunts hypothécaires exigibles :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Courant :		
Emprunts hypothécaires à payer	41 687 \$	19 182 \$
Ajustements d'emprunts hypothécaires à la valeur de marché non amortis	17	48
Frais de financement non amortis	(426)	(373)
	41 278	18 857
Non courant :		
Distributions à payer	240 455	234 958
Ajustements d'emprunts hypothécaires à la valeur de marché non amortis	390	398
Frais de financement non amortis	(872)	(748)
	239 973	234 608
	281 251 \$	253 465 \$

9. Parts de société en commandite de catégorie B :

Les parts de société en commandite de catégorie B peuvent être échangées directement, sur une base de un contre un, contre des parts de fiducie de la FPI (« parts ») au gré du porteur, sous réserve des modalités prévues dans une convention d'échange datée du 14 décembre 2012 (« convention d'échange ») et comportent les avantages économiques et les droits de vote correspondants, dans tous les aspects significatifs, aux parts.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

9. Parts de société en commandite de catégorie B (suite) :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux parts de société en commandite de catégorie B au cours des périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016 :

	Parts de sociétés en commandite de catégorie B	Montant
En circulation au 31 décembre 2015	4 306 337	21 962 \$
Ajustement de la juste valeur	—	3 359
En circulation au 30 juin 2016	4 306 337	25 321
Ajustement de la juste valeur	—	1 034
En circulation au 31 décembre 2016	4 306 337	26 355
Ajustement de la juste valeur	—	258
En circulation au 30 juin 2017	4 306 337	26 613 \$

Au cours des périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2017, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B s'élevaient respectivement à 640 \$ et 1 279 \$ et ont été passées en charges dans les états consolidés intermédiaires résumés des résultats et du résultat global.

10. Facilités de crédit :

La FPI a conclu une convention de crédit auprès d'une banque à charte canadienne pour une facilité de crédit renouvelable à taux variable (les « facilités de crédit ») d'un montant de 6 000 \$ et de 14 000 \$. Les facilités de crédit sont garanties par deux immeubles et viennent à échéance le 1^{er} novembre 2018. Au 30 juin 2017, 6 000 \$ ont été tirés de la facilité de crédit de 6 000 \$ (31 décembre 2016 - néant \$) et néant \$ ont été tirés de la facilité de crédit de 14 000 \$ (31 décembre 2016 - néant \$).

Les avances de trésorerie au titre de la facilité de crédit de 6 000 \$ supérieures à 1 000 \$ portent intérêt au taux variable des acceptations bancaires majoré de 212,5 points de base par année, tandis que les avances inférieures à 1 000 \$ portent intérêt au taux préférentiel majoré de 100 points de base. Les avances de trésorerie au titre de la facilité de crédit de 14 000 \$ supérieures à 1 000 \$ portent intérêt au taux variable des acceptations bancaires majoré de 250 points de base par année, tandis que les avances inférieures à 1 000 \$ portent intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

11. Créiteurs et charges à payer :

Le tableau ci-dessous présente en détail les soldes des créiteurs et charges à payer :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Créiteurs et charges à payer	3 876 \$	3 700 \$
Charges financières à payer	871	875
Distributions à payer	1 459	1 443
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	130	369
	6 336 \$	6 387 \$

12. Instruments dérivés :

La FPI a conclu différents swaps de taux d'intérêt visant à limiter son exposition aux fluctuations du taux d'intérêt passant de variable à fixe sur les durées de certains emprunts hypothécaires. Les swaps de taux d'intérêt expirent de manière concomitante à l'échéance des emprunts hypothécaires correspondants.

Le total des montants du capital notionnel des contrats de swaps de taux d'intérêt au 30 juin 2017 s'élevait à 70 197 \$ (31 décembre 2016 - 71 324 \$). Le gain de change total latent sur la juste valeur des instruments dérivés pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2017 s'élevait à 528 \$ et à 524 \$ respectivement.

13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts :

a) Parts :

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts avec droit de vote spécial. Chaque part confère le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer, au prorata des parts détenues, à toutes les distributions faites par la FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, aux actifs nets de la FPI. Les porteurs de parts de la FPI ont le droit d'exiger que la FPI rachète leurs parts sur demande. Les parts n'ont aucune valeur nominale.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

b) Parts en circulation :

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés aux parts au cours des périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016 :

	Parts	Montant
Solde, au 31 décembre 2015	17 213 662	103 649 \$
Émission de parts – Régime d'émission des parts des fiduciaires	7 515	44
Émission de parts – RRD	224 904	1 185
Émission de parts – Options exercées	16 667	97
Coûts d'émission	-	(167)
Solde, au 30 juin 2016	17 462 748	104 808
Émission de parts contre trésorerie – Placement privé	1 580 855	9 248
Émission de parts contre trésorerie – Appel public à l'épargne	9 855 000	61 781
Émission de parts – Régime d'émission des parts des fiduciaires	7 931	49
Émission de parts – RRD	241 320	1 456
Coûts d'émission	-	(3 848)
Solde, au 31 décembre 2016	29 147 854	173 494
Émission de parts – Régime d'émission des parts des fiduciaires	7 073	44
Émission de parts – RRD	256 494	1 528
Émission de parts – Options exercées	62 500	379
Coûts d'émission	-	(63)
Solde, au 30 juin 2017	29 473 921	175 382 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

c) Régime de rémunération fondée sur des parts :

En vertu des conditions du régime de rémunération fondée sur des parts de la FPI (le « régime »), les fiduciaires peuvent, à l'occasion, à leur discrétion et conformément aux exigences de TSX, attribuer à certains fiduciaires, à certains membres de la direction de la FPI et de ses filiales et à certains fournisseurs admissibles des options non transférables pour l'achat de parts, lesquelles sont exerçables pour une période d'au plus cinq ans à partir de la date d'attribution. Ces options sur parts s'acquièrent sur un délai de trois ans débutant un an après la date d'attribution. Le nombre total de parts réservées en vertu du régime ne doit pas excéder 10 % du nombre de parts et de parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

Pour les périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016, le nombre d'options sur parts en circulation a changé comme suit :

	Nombre d'options sur parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Prix d'exercice moyen pondéré (en années)	Nombre d'options sur parts pouvant être exercées
En circulation au 31 décembre 2015	1 101 667	6,53 \$	2,93	464 159
Options sur part exercées	(16 667)	1,60	–	–
En circulation au 30 juin 2016	1 085 000	6,61	2,44	754 996
Options sur parts annulées	(22 500)	7,62	–	–
Options sur parts attribuées	507 500	6,18	4,76	–
En circulation au 31 décembre 2016	1 570 000	6,45	2,87	732 496
Options sur part exercées	(62 500)	1,60	–	–
Options sur parts annulées	(17 500)	6,14	–	–
En circulation au 30 juin 2017	1 490 000	6,66	2,44	834 994

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

Le tableau ci-après résume, pour les périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016, le montant du passif de rémunération fondée sur des options sur parts inclus dans les créditeurs et charges à payer.

Solde, au 31 décembre 2015	257	\$
Options sur parts exercées	(70)	
Ajustement de juste valeur	109	
Solde, au 30 juin 2016	296	\$
Solde, au 31 décembre 2016	369	\$
Options sur parts exercées	(279)	
Ajustement de juste valeur	40	
Solde, au 30 juin 2017	130	\$

La charge de rémunération fondée sur des options sur parts est incluse dans les frais généraux et administratifs. La charge a été déterminée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black et Scholes.

	30 juin 2017	30 juin 2016
Période moyenne prévue de détention des options sur parts	1,53 an	1,49 an
Taux moyen de volatilité attendue	16,49 %	18,32 %
Taux de dividende moyen	9,61 %	10,10 %
Taux moyen d'intérêt sans risque	0,99 %	0,52 %

Les volatilités attendues sont fondées sur l'historique de la volatilité des parts. Le taux d'intérêt sans risque sur les rendements est égal aux résultats sur les obligations à coupon zéro émis par le gouvernement du Canada dont la durée correspond à la durée attendue d'option sur parts.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite) :

d) Distributions

En vertu de la déclaration de fiducie, la détermination du montant total du bénéfice de la FPI aux fins de la distribution aux porteurs de parts de la FPI à chaque mois civil est à la discrétion des fiduciaires; toutefois, le total du bénéfice distribué ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour que la FPI ne soit responsable de payer l'impôt sur le revenu conformément à la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et ce, pour tous les exercices.

Pour les périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016, la FPI déclarait des distributions de 9 995 \$ et de 6 435 \$, respectivement.

e) RRD

En vertu du RRD, les porteurs de parts ont le droit de choisir que les distributions en trésorerie soient réinvesties sous forme de parts supplémentaires à un prix escompté de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts, et ce, pour les cinq jours d'activités boursières précédant immédiatement la date de distribution applicable.

Pour les périodes de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016, la FPI a émis 256 494 parts et 224 904 parts en vertu du RRD d'une valeur déclarée de 1 528 \$ et 1 185 \$, respectivement.

14. Opérations avec des parties liées :

Starlight Group Property Holdings Inc. (« Starlight ») est considérée comme une partie liée de la FPI étant donné qu'elle est contrôlée par le président du conseil d'administration et président et chef de la direction de la FPI, qui est également un important porteur de parts de celle-ci. La FPI a demandé à Starlight de lui fournir certains services selon les modalités indiquées ci-dessous.

- a) En vertu d'une convention de gestion des actifs (la « convention de gestion des actifs ») conclue avec Starlight le 14 décembre 2012, Starlight se voit confier l'exécution des services de gestion des actifs moyennant des honoraires de gestion annuels qui sont calculés et versés mensuellement en arriérés le premier jour de chaque mois et pour un montant représentant 0,35 % de la somme : i) du prix d'achat initial des immeubles; et ii) des dépenses d'investissement engagées depuis la date d'entrée en vigueur par la FPI ou l'une de ses sociétés affiliées à l'égard des immeubles.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

14. Opérations avec des parties liées (suite) :

- b) En vertu d'une convention de gestion d'actifs, Starlight est apte à recevoir les frais d'acquisition liés aux immeubles dont l'acquisition a été annoncée, directement ou indirectement, par la FPI après que Starlight lui eut présenté ces immeubles. Ces frais sont calculés de la manière suivante :
 - (i) 1,0 % du prix d'achat d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 \$ du prix payé pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice;
 - (ii) 0,75 % du prix d'achat d'un immeuble sur la prochaine tranche de 100 000 \$ du prix payé pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice;
 - (iii) 0,50 % du prix d'achat des immeubles sur la portion du prix d'achat qui excède 200 000 \$ pour les immeubles devant être acquis au cours de chaque exercice.
- c) Une rémunération incitative est payable par la FPI, équivalant à 15 % des flux de trésorerie liés à l'exploitation (« FTE ») de la FPI par part en excédent aux FTE par part pour l'exercice 2013, majoré de 50 % de l'augmentation annuelle de l'indice moyen pondéré des prix à la consommation (ou d'une autre mesure semblable convenue par les fiduciaires) des territoires où sont situés les immeubles.
- d) En vertu de la convention de gestion d'actifs, Starlight a droit à des frais liés aux dépenses d'investissement équivalant à 5 % de la totalité des coûts de construction engagés pour chaque projet d'investissement dont les coûts dépassent 1 000 \$, compte non tenu des travaux effectués au nom des locataires ou des dépenses en capital pour l'entretien.
- e) La FPI rembourse Starlight pour tous les coûts raisonnables et nécessaires engagés par cette dernière dans le cadre de l'exécution des services décrits dans la convention de gestion d'actifs, y compris les dépenses en capital, ou de tout autre service prévu par écrit par la FPI et Starlight et que cette dernière doit rendre de temps à autre.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

14. Opérations avec des parties liées (suite) :

Le tableau suivant présente les coûts engagés pour les périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016.

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Honoraires de gestion des actifs	375 \$	286 \$	739 \$	572 \$
Frais d'acquisition	536	—	536	—
Autres charges	32	29	87	60

De ces montants au 30 juin 2017, 148 \$ (31 décembre 2016 - 151 \$) sont inclus dans les créiteurs et charges à payer.

15. Frais de financement :

Le tableau suivant présente les frais de financement engagés des périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016.

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Intérêts sur emprunts hypothécaires à payer	2 062 \$	1 727 \$	4 124 \$	3 468 \$
Autre charge d'intérêt et commissions d'engagement	31	101	63	193
Amortissement des escomptes hypothécaires	(13)	(32)	(40)	(63)
Amortissement des frais de financement	105	87	200	165
	2 185 \$	1 883 \$	4 347 \$	3 763 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

16. Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement :

La variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement pour les périodes de trois mois et six mois closes les 30 juin 2017 et 2016 s'établissent comme suit :

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Dépôts	23\$	– \$	21\$	– \$
Créances exigibles auprès des locataires et autres débiteurs	1 122	395	477	499
Charges payées d'avance et autres actifs	(90)	(331)	(474)	(593)
Dépôts de locataires et produits reportés	250	421	(60)	151
Créditeurs et charges à payer	(621)	181	18	397
	684 \$	666 \$	(18) \$	454 \$

17. Engagements et éventualités :

Au 30 juin 2017, la FPI a conclu des ententes pour des rénovations immobilières totalisant 713 \$.

Aux 30 juin 2017 et 2016, la FPI n'avait conclu aucune entente en ce qui concerne les paiements locatifs minimums en vertu des contrats de location simple non résiliables.

18. Information sectorielle :

Tous les actifs et les passifs de la FPI sont liés au marché de l'immobilier commercial canadien, et l'ensemble des produits de la FPI provient de ce marché. Par conséquent, les immeubles de placement de la FPI sont considérés, par les membres de la direction, comme ayant des caractéristiques économiques similaires.

19. Gestion du capital :

Les objectifs et les politiques relatifs à la gestion du capital de la FPI cadrent avec ceux présentés dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Au 30 juin 2017, la FPI respectait toutes les clauses restrictives financières.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

20. Gestion des risques et juste valeur :

a) Gestion des risques :

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques financiers qui peuvent affecter le rendement des activités d'exploitation. Ces risques et les mesures prises pour en assurer la gestion se détaillent comme suit :

(i) Risques de taux d'intérêt :

La FPI est soumise aux risques associés au financement par emprunt, y compris les risques liés à l'augmentation du taux d'intérêt flottant avant que le taux fixe sur la dette à long terme soit déterminé et que l'emprunt hypothécaire ne puisse faire l'objet d'un refinancement selon des modalités similaires, ou plus favorables, à celles de l'endettement actuel.

L'objectif de la FPI consiste à assurer la gestion du risque lié au taux d'intérêt en réduisant la volatilité des bénéfices.

Au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016, les instruments financiers portant intérêt de la FPI s'établissaient comme suit :

	Valeur comptable	
	30 juin 2017	31 décembre 2016
Instruments à taux fixe :		
Emprunts hypothécaires	282 142 \$	254 140 \$
Instruments à taux variables :		
Facilités de crédit	6 000 \$	– \$

La FPI est exposée aux risques liés au taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable à l'égard de certains de ses immeubles de placement. Ces risques ont été atténués par la conclusion de swaps de taux d'intérêt (note 12).

Au 30 juin 2017, une augmentation (diminution) de 100 points de base des taux d'intérêt des instruments financiers à taux variable aurait eu une incidence négligeable sur le résultat net de la période.

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

20. Gestion des risques et juste valeur (suite) :

(ii) Risque de crédit :

Le risque de crédit est le risque : a) qu'une partie à un instrument financier ne s'acquittant pas de ses obligations engendre une perte financière pour la FPI; et b) que ses locataires éprouvent des difficultés financières et ne puissent honorer leurs engagements de location.

La FPI est exposée à un risque de crédit lié à tous ses actifs financiers et cette exposition est, de manière générale, limitée à la valeur comptable dans l'état consolidé de la situation financière. Pour contrôler son exposition au risque lié aux obligations de ses contreparties, la FPI évalue leur situation de crédit sur une base régulière.

La FPI atténue le risque de perte de crédit liée aux locataires en évaluant leur solvabilité, en obtenant des dépôts de garantie et en diversifiant l'aspect géographique de son portefeuille. La FPI examine les soldes impayés sur une base mensuelle, ce qui lui assure une provision raisonnable à l'égard des sommes irrécouvrables.

L'âge des comptes-clients, y compris les comptes en souffrance, mais non dépréciés, peut être présenté comme suit :

	30 juin 2017	31 décembre 2016
De 0 à 30 jours	234 \$	86 \$
De 31 à 90 jours	20	324
Plus de 90 jours	160	41
Total	414 \$	451 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

20. Gestion des risques et juste valeur (suite) :

b) Juste valeur :

La FPI a recours à diverses méthodes pour estimer les justes valeurs comptabilisées dans les états financiers consolidés. La hiérarchie des justes valeurs reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs.

- Niveau 1 - prix cotés sur des marchés actifs;
- Niveau 2 - données autres que des prix cotés sur des marchés actifs ou techniques d'évaluation dont les données importantes sont fondées sur des données observables de marché;
- Niveau 3 - techniques d'évaluation où les données importantes ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Le tableau ci-dessous présente les actifs et les passifs de la FPI évalués à la juste valeur dans les états de la situation financière consolidés intermédiaires résumés :

30 juin 2017	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs :				
Immeubles de placement	– \$	– \$	490 275 \$	490 275 \$
Billets payables par versements à recevoir	–	1 191	–	1 191
	– \$	1 191 \$	490 275 \$	491 466 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	– \$	282 900 \$	– \$	282 900 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	26 613	–	–	26 613
Instruments dérivés, nets	–	162	–	162
	26 613 \$	283 062 \$	– \$	309 675 \$

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

20. Gestion des risques et juste valeur (suite) :

31 décembre 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs :				
Immeubles de placement	– \$	– \$	427 078 \$	427 078 \$
Billets payables par versements à recevoir	–	1 299	–	1 299
	– \$	1 299 \$	427 078 \$	428 377 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	– \$	257 300 \$	– \$	257 300 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	26 355	–	–	26 355
Instrument dérivé, net	–	686	–	686
	26 355 \$	257 986 \$	– \$	284 341 \$

Le tableau ci-dessous résume les méthodes et hypothèses importantes utilisées pour estimer les justes valeurs des actifs et passifs de la FPI :

(i) Immeubles de placement :

La FPI a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement en se fondant sur les approches d'évaluation et les principales hypothèses au moyen des données d'entrée de niveau 3, telles que décrites à la note 4.

(ii) Billets payables par versements à recevoir :

La juste valeur des billets payables par versements à recevoir est estimée en se basant sur la valeur actualisée des reçus futurs, actualisés selon le rendement d'une obligation du gouvernement du Canada dont l'échéance est la date d'échéance la plus proche des billets payables par versements sous-jacents, plus un écart de taux estimé à la date de présentation d'un instrument financier comparable. La juste valeur estimée des billets payables par versements à recevoir au 30 juin 2017 était d'environ 1 191 \$ (31 décembre 2016 - 1 299 \$).

TRUE NORTH COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

Périodes de trois mois et de six mois closes les 30 juin 2017 et 2016
(non audités)

20. Gestion des risques et juste valeur (suite) :

a) Emprunts hypothécaires :

La juste valeur des emprunts hypothécaires est estimée en se basant sur les entrées de niveau 2, ce qui tient compte de la valeur actualisée des paiements futurs, actualisés selon le rendement d'une obligation du gouvernement du Canada dont l'échéance est la date d'échéance la plus proche de l'emprunt hypothécaire sous-jacent, plus un écart de taux estimé à la date de présentation d'un emprunt hypothécaire comparable. La juste valeur estimée des emprunts hypothécaires exigibles au 30 juin 2017 était d'environ 282 900 \$ (31 décembre 2016 - 257 300 \$).

(iv) Parts de société en commandite de catégorie B :

En vertu de l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur est accompagné d'un cours acheteur et d'un cours vendeur, le prix situé dans l'écart acheteur-vendeur qui représente le plus fidèlement la juste valeur dans les circonstances doit être employé pour déterminer la juste valeur. La FPI a choisi d'utiliser le prix de clôture du marché des parts en tant qu'échelle de mesure pratique pour évaluer la juste valeur de ses parts de société en commandite de catégorie B.

(v) Passifs d'options d'achats de parts :

Les options sur parts attribuées sont comptabilisées à la juste valeur et évaluées à l'aide du modèle d'évaluation des options et des données d'entrée de niveau 3 comme décrit dans la note 13(c).

(vi) Instruments dérivés :

Les instruments dérivés, comme les swaps de taux d'intérêt, sont évalués à l'aide d'une technique d'évaluation reposant sur les entrées observables de niveau 2. La technique d'évaluation la plus employée tient compte des modèles de fixation des prix à terme en utilisant des calculs de la valeur actualisée. Les modèles tiennent compte de différentes données d'entrée, y compris des taux à court terme et les courbes des taux d'intérêt.

21. Événement postérieur à la date du bilan :

Le 11 juillet 2017 et le 18 juillet 2017, la FPI a émis respectivement 4 800 000 parts et 344 000 parts au prix de 6,25 \$ la part, réalisant un produit brut total d'environ 32 150 \$ (le « placement »). La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement d'acquisitions futures éventuelles, au remboursement de la dette due aux termes des facilités de crédit existantes de la FPI et aux fins générales de la fiducie.