

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

PAGE

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:**

Situation Financière  
Comptes de Résultat et Résultat Global  
Variations des Capitaux Propres  
Flux de trésorerie  
Notes aux États Financiers Consolidés

1  
2  
3  
4  
5-36

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:**

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

2019 2018

\$ \$

### ACTIF

### ASSETS

#### Actifs non courants

#### Non-Current assets

Immeubles de placement (note 4)	117 593 122	93 620 352	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	5 872 717	4 686 447	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	952 834	1 151 577	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	25 700	25 700	Deferred tax assets (note 19)

124 444 373 99 484 076

#### Actifs courants

#### Current assets

Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7)	266 269	174 452	Cash and cash equivalents (note 7)
Autres actifs courants (note 8)	14 547	22 556	Other current assets (note 8)
Portion court terme des actifs financiers (note 6)	1 889 553	200 076	Current portion of financial assets (note 6)

126 614 742 99 881 160

### PASSIF

### LIABILITIES

#### Passifs non courants

#### Non-Current liabilities

Emprunts hypothécaires (note 9)	49 202 503	45 886 293	Mortgages (note 9)
Dette à long terme (note 10)	90 000	105 000	Long-term debt (note 10)
Débiteures convertibles (note 11)	2 967 498	1 593 481	Convertible debentures (note 11)
Instruments financiers dérivés (note 12)	175 160	146 530	Derivative financial instruments (note 12)
Autres passifs (note 13)	145 043	141 578	Other liabilities (note 13)
Passifs d'impôt différé (note 19)	163 000	163 000	Deferred tax liabilities (note 19)
Provision (note 26)	500 000	500 000	Provision (note 26)

53 243 204 48 535 882

#### Passifs courants

#### Current liabilities

Bons de souscription (note 14)	261 640	289 800	Warrants (note 14)
Emprunt bancaire (note 15)	7 825 280	2 470 000	Credit facilities (note 15)
Créditeurs (note 16)	834 883	961 796	Accounts payable (note 16)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 9 et 10)	11 261 449	4 904 188	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 9 and 10)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	156 883	426 534	Current portion of other liabilities (note 13)

#### TOTAL DU PASSIF

73 583 339 57 588 200

#### TOTAL LIABILITIES

### CAPITAUX PROPRES

### EQUITY

Capital des porteurs de parts	53 031 403	42 292 960	Unitholders' equity
-------------------------------	------------	------------	---------------------

#### TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

126 614 742 99 881 160

#### 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 par le Conseil des Fiduciaires: Approved by the Board of Trustees:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

*MICHEL LASSONDE*

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

*JASON PARRAVANO*

# 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

	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
<b>REVENUS</b>					<b>INCOME</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 25)	2 458 451	1 663 373	6 650 030	4 556 093	Rental income from investment properties (note 25)
Coûts opérationnels	(576 704)	(338 726)	(1 507 067)	(948 079)	Operating costs
Autres revenus	-	-	-	15 000	Other revenues
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>1 881 747</b>	<b>1 324 647</b>	<b>5 142 963</b>	<b>3 623 014</b>	<b>Net operating income</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	11 986	(62 059)	152 962	(34 354)	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 689 721	(24 924)	1 056 922	145 781	Change in fair value of investment properties
	4 583 454	1 237 664	6 352 847	3 734 441	
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	129 321	101 069	410 846	297 133	Administrative expenses
Rémunération à base de parts (note 17)	(275)	17 600	181 305	80 510	Unit-based compensation (note 17)
Charges financières (note 18)	562 902	574 974	1 672 626	1 160 627	Financial expenses (note 18)
	691 948	693 643	2 264 777	1 538 270	
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>3 891 506</b>	<b>544 021</b>	<b>4 088 070</b>	<b>2 196 171</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)</b>	<b>0,0333</b>	<b>0,0059</b>	<b>0,0374</b>	<b>0,0251</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)</b>	<b>0,0316</b>	<b>0,0059</b>	<b>0,0365</b>	<b>0,0247</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)</b>
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>					<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**30 SEPTEMBRE 2019**

**SEPTEMBER 30, 2019**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2019	2 860 238	39 361 322	71 400	42 292 960	January 1, 2019
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat global	4 088 070	-	-	4 088 070	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	8 636 962	-	8 636 962	Issuance of units
Frais d'émissions	(181 096)	-	-	(181 096)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 805 493)	-	-	(1 805 493)	Distributions to unitholders
30 septembre 2019	4 961 719	47 998 284	71 400	53 031 403	September 30, 2019

**30 SEPTEMBRE 2018**

**SEPTEMBER 30, 2018**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2018	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	January 1, 2018
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat global	2 196 171	-	-	2 196 171	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	8 638 399	-	8 638 399	Issuance of units
Frais d'émissions	(321 404)	-	-	(321 404)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 322 097)	-	-	(1 322 097)	Distributions to unitholders
30 septembre 2018	6 466 743	39 361 322	71 400	45 899 465	September 30, 2018

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

	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	3 891 506	544 021	4 088 070	2 196 171	Net income
<b>Ajustements:</b>					<b>Adjustments:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(11 986)	62 059	(152 962)	34 354	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2 689 721)	24 924	(1 056 922)	(145 781)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 21)	638 123	428 700	1 725 177	1 052 266	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(625 278)	(427 995)	(1 689 482)	(1 039 907)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	(275)	17 600	181 305	80 510	Unit-based compensation
Charges financières	(112 960)	104 390	(107 513)	82 602	Financial expenses
	1 089 409	753 699	2 987 673	2 260 215	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 21)</b>	<b>(533 956)</b>	<b>107 896</b>	<b>(438 850)</b>	<b>(87 379)</b>	<b>Net change in non-cash asset and liability items (note 21)</b>
	555 453	861 595	2 548 823	2 172 836	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(5 848 017)	(9 534 669)	(23 021 247)	(23 393 906)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(1 024 808)	(1 125 500)	(1 174 808)	(2 103 051)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10 500	25 500	141 500	75 500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts à recevoir	(584 450)	-	(1 784 450)	-	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts à recevoir	403 294	(949 350)	409 665	120 650	Cash in of loans receivable
	(7 043 481)	(11 584 019)	(25 429 340)	(25 300 807)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	3 564 330	(3 000 000)	5 359 330	400 000	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	3 792 703	6 000 000	14 056 385	16 278 359	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	-	-	(3 320 822)	-	Gross mortgage refund
Versements en capital périodiques	(371 377)	(293 456)	(1 062 092)	(811 880)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débetures convertibles	-	1 404 000	1 732 000	1 404 000	Issuance of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	-	(15 000)	(15 000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	31 122	8 276 639	8 028 026	8 274 595	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(649 344)	(458 528)	(1 805 493)	(1 322 097)	Distributions to unitholders
	6 367 434	11 928 655	22 972 334	24 207 977	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(120 594)</b>	<b>1 206 231</b>	<b>91 817</b>	<b>1 080 006</b>	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>386 863</b>	<b>153 208</b>	<b>174 452</b>	<b>279 433</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 7)</b>	<b>266 269</b>	<b>1 359 439</b>	<b>266 269</b>	<b>1 359 439</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the period (note 7)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 8 novembre 2019.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés 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 consolidés audités de l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers consolidés audités de l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

### Base d'évaluation

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

- les immeubles de placement;
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération fondée sur des parts;
- les bons de souscription.

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

The REIT, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, is a lessor of commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSX.V") under the symbol "FRO.UN", and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire, Quebec, H9R 3X3.

These consolidated financial statements were approved on November 8, 2019 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 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, 2018. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018.

### Basis of presentation

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Modification des méthodes comptables

Les méthodes comptables adoptées pour la préparation des états financiers consolidés sont conformes à celles qui ont été appliqués dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2018 de la Fiducie. Au 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation la nouvelle norme IFRS 16 qui est en vigueur depuis le 1er janvier 2019.

### Changes in accounting policies

The accounting policies used in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those followed in the December 31, 2018 consolidated financial statements of the Trust. As at January 1st, 2018, the Trust early adopted the new standard IFRS 16 that became effective January 1st, 2019.

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

En janvier 2016, l'International Accounting Standards Board («IASB») publiait une nouvelle norme, soit IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

### IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

In January 2016, the International Accounting Standards Board ("IASB") published a new standard, IFRS 16. The new standard brings most leases on balance sheet for the lessee under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains essentially unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. This standard is effective for periods beginning on after January 1st, 2019.

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation IFRS 16 en utilisant la méthode rétrospective. Seuls les contrats de location où la Fiducie agit à titre de preneur sont affectés par l'adoption d'IFRS 16. Les contrats de location où la Fiducie agit à titre de bailleur ne sont pas affectés et sont entièrement classés comme des contrats de location simple. Avant l'exercice 2018, la Fiducie n'avait aucun contrat de location à titre de preneur. L'adoption d'IFRS 16 n'a donc eu aucune incidence sur les soldes d'ouverture des états financiers consolidés.

On January 1st, 2018, the Trust early adopted IFRS 16 retrospectively. Leases where the Trust is acting as a tenant are affected by the adoption of IFRS 16. The leases, where the Trust is acting as a landlord, are not affected and are classified as operating leases. Prior to the year 2018, the Trust had no lease contracts where it was acting as a tenant. The adoption of IFRS 16 has therefore no impact on the opening balances of the consolidated financial statements.

Les principaux éléments de cette nouvelle norme amènent la Fiducie à comptabiliser, à titre de preneur, un actif pour les contrats de location qui confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien pour un certain temps moyennant une contrepartie. Un passif est comptabilisé au titre de l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

The major elements of this new standard bring the Trust to record an asset for leases where the Trust is acting as a tenant, and where the lease contract gives to the Trust the right to control the use of the object for a period of time in exchange of payments. A liability is recorded for the obligations arising from rental payments.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements

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

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

#### **Jugements**

##### **Types d'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 la transaction n'est pas considérée comme une acquisition d'entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et de passifs à leur juste valeur respective et aucun achalandage n'est reconnu.

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

#### **Estimations**

##### **Évaluation des immeubles**

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluations utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluations faites par des experts indépendants. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

### 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 the consolidated financial statements are as follows:

#### **Judgements**

##### **Nature of acquisitions**

At the time of an 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 combination, it is then recorded as an acquisition of assets and liabilities based upon their respective fair value and no goodwill is recognized.

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 value are recorded to income 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. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 4.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES

### ***Périmètre de consolidation***

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

### ***Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence***

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

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

### **Immeubles de placement**

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

#### ***a) Immeubles productifs***

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

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

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES

### ***Basis of consolidation***

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

### ***Equity method accounted investments***

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

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

### **Investment properties**

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

#### ***a) Developed properties***

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **Immeubles locatifs**

Les immeubles locatifs englobent les propriétés en location dont la Fiducie possède un droit de contrôler l'utilisation pour un certain temps moyennant une contrepartie.

#### **Partenariats**

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement (coentreprises) 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 du partenariat 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 ou d'autres parties et a des droits directs sur l'immeuble ainsi que des obligations découlant des passifs de la copropriété.

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

#### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

#### **Comptabilisation des produits**

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location y compris les loyers variables. 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.

#### **Leased properties**

Leased properties are rental properties where the Trust has a right to control the use for a period of time in exchange of payments.

#### **Joint arrangements**

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

The Trust accounts for its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described in the section equity method accounted investments. The Trust accounts for its interests in joint operations by recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

#### **Cash and cash equivalents**

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

#### **Revenue recognition**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Contrats de location

Les contrats de location existants liés aux immeubles de placement de la Fiducie sont considérés comme des contrats de location simple.

#### Autres revenus

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

#### Rémunération fondée sur des parts

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour ses attributions fondées sur des parts, selon laquelle la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. Comme les parts 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 parts est présentée à titre de passif.

#### 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 revenus 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 tiennent 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.

#### Résultat net par part

Le résultat net de base par part est calculée en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du résultat net (perte nette) dilué(e) par part tient compte de l'émission éventuelle de parts suite à la conversion de débentures et l'exercice d'options et de bons de souscription, si leur effet est dilutif.

#### Leases

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

#### Other revenues

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

#### 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.

#### 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 statement 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 account 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.

#### Net income per unit

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de TSX qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 30 septembre 2019, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

### Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at September 30, 2019, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, tous les actifs et passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Par la suite ils sont évalués en fonction de leur classification.

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured at fair value. Subsequently they are measured following their classification.

#### Actifs financiers

Lors des évaluations ultérieures, la Fiducie classe ses actifs financiers selon deux catégories d'évaluation, soit:

#### Financial assets

For subsequent measurement, there are two measurement categories into which the Trust classifies its financial assets:

- Coût amorti: Les actifs détenus aux fins de la perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement des remboursements de capital et des versements d'intérêts.
- Juste valeur par le biais du résultat net (JVBRN): Les actifs ne respectant pas les critères de comptabilisation au coût amorti.

- Amortized cost: Assets that are held for collection of contractual cash flows where they represent solely payments of principal and interest are measured at amortized cost.
- FVTPL (fair value through profit or loss): Assets that do not meet the criteria of amortized cost.

La trésorerie et équivalents de trésorerie et autres actifs financiers sont classés au coût amorti.

Cash and cash equivalents and other financial assets are classified as amortized cost.

#### Passifs financiers

Les passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers à la JVBRN. Ces passifs sont donc évalués à la juste valeur. La dépense d'intérêts des passifs financiers classés au coût amorti est incluse dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

#### Financial liabilities

Financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, except for financial liabilities at FVTPL. Such liabilities shall be subsequently measured at fair value. Interest expense from financial liabilities classified as amortized cost is included in financial expenses using the effective interest rate method.

Les créateurs, emprunt bancaire, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débetures convertibles sont classés au coût amorti.

Accounts payable, credit facilities, mortgages, long-term debt and convertible debentures are classified as amortized cost.

Les instruments financiers dérivés et bons de souscription sont classés à la JVBRN.

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Instrument financiers (suite)

#### Financial instruments (continued)

##### Dépréciation

À chaque date de clôture, la Fiducie évalue de manière prospective les pertes de crédit attendues découlant de ses débiteurs et prêts à recevoir comptabilisés au coût amorti. La méthode de dépréciation appliqué nécessite de déterminer s'il y a eu une importante augmentation du risque de crédit. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts à recevoir, les pertes de crédit attendues sont nulles.

##### Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are nil.

Les parts de la fiducie, rachetables au gré du détenteur, sont considérées comme un passif financier. Cependant, ces dernières répondent aux critères de l'IAS 32 qui permet de les présenter dans les capitaux propres.

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

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

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2019, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2019, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2019, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at September 30, 2019, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

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 2019, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération fondée sur des parts représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at September 30, 2019, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 4. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
<b><i>Immeubles productifs</i></b>			<b><i>Developed properties</i></b>
Solde au début de l'exercice	92 196 207	66 350 563	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	22 146 756	30 378 823	Acquisitions
Dépenses d'investissement	43 486	313 439	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	1 818 079	-	Amount transferred from properties under development
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(1 314 814)	(975 200)	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 056 922	(3 871 418)	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	115 946 636	92 196 207	Balance end of the period
<b><i>Immeubles en cours d'aménagement</i></b>			<b><i>Properties under development</i></b>
Solde au début de l'exercice	1 424 145	-	Balance beginning of the year
Dépenses d'investissement	725 606	448 945	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	1 314 814	975 200	Amount transferred from developed properties
Montant transféré aux immeubles productifs	(1 818 079)	-	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	1 646 486	1 424 145	Balance end of the period
<b>Total</b>	<b>117 593 122</b>	<b>93 620 352</b>	<b>Total</b>

### ***Acquisitions***

Le 29 mars 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Gatineau, pour une somme de 7 500 000\$. Des frais connexes de 214 179\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 29, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Gatineau, for the sum of \$7,500,000. Other related acquisition costs of \$214,179 were also capitalized.

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2018, la Fiducie a transféré un immeuble de placement aux immeubles en cours d'aménagement. La Fiducie a terminé les travaux de rénovation au cours du 2<sup>ième</sup> trimestre 2019 et a transféré un montant de 1 818 079\$ aux immeubles productifs.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under development. The Trust finished the renovations during the 2nd quarter of 2019 and transferred an amount of \$1,818,079 to developed properties.

Le 21 juin 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Repentigny, pour une somme de 6 250 000\$. Des frais connexes de 123 738\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On June 21, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Repentigny, for the sum of \$6,250,000. Other related acquisition costs of \$123,738 were also capitalized.

Le 10 septembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Mont-Laurier, pour une somme de 8 880 000\$. Des frais connexes de 311 878\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

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

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

On September 10, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Mont-Laurier, for the sum of \$8,880,000. Other related acquisition costs of \$311,878 were also capitalized.

Le 31 octobre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Dartmouth (Nouvelle-Écosse), pour une somme de 1 550 000\$. Des frais connexes de 50 371\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 31, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Dartmouth (Nova Scotia), for the sum of \$1,550,000. Other related acquisition costs of \$50,371 were also capitalized.

Le 6 décembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Thetford Mines, pour une somme de 1 200 000\$. Des frais connexes de 21 289\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On December 6, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Thetford Mines, for the sum of \$1,200,000. Other related acquisition costs of \$21,289 were also capitalized.

Le 20 décembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Québec, pour une somme de 4 200 000\$ incluant une provision de 500 000\$ concernant des remboursements futurs au locataire. Des frais connexes de 77 368\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On December 20, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Quebec, for the sum of \$4,200,000 including a provision of \$500,000 for future reimbursements to the tenant. Other related acquisition costs of \$77,368 were also capitalized.

Le 26 avril 2019, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Sept-Iles, pour une somme de 1 450 000\$. Des frais connexes de 49 465\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On April 26, 2019, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Sept-Iles, for the sum of \$1,450,000. Other related acquisition costs of \$49,465 were also capitalized.

Le 26 avril 2019, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Yarmouth (Nouvelle-Écosse), pour une somme de 1 000 000\$. Cet immeuble a été reclassé comme immeuble en cours d'aménagement, car la Fiducie encourra des travaux d'agrandissement. Des frais connexes et de construction de 646 486\$ ont été encourus depuis l'acquisition.

On April 26, 2019, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Yarmouth (Nova Scotia), for the sum of \$1,000,000. This property has since been reclassified to properties under development since the Trust will incur additional construction costs for its expansion. Other related acquisition costs and construction costs of \$646,486 have been incurred since the acquisition.

Le 23 mai 2019, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement situé dans la région de Lachute, pour une somme de 9 500 000\$. Des frais connexes de 369 675\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On May 23, 2019, the Trust acquired two (2) investment properties located in the region of Lachute, for the sum of \$9,500,000. Other related acquisition costs of \$369,675 were also capitalized.

Le 31 mai 2019, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement situés dans les régions de Laval et Maniwaki, pour une somme de 4 050 000\$. Des frais connexes de 101 827\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On May 31, 2019, the Trust acquired two (2) investment properties located in the regions of Laval and Maniwaki, for the sum of \$4,050,000. Other related acquisition costs of \$101,827 were also capitalized.

Le 22 août 2019, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Baie-Comeau, pour une somme de 5 200 000\$. Des frais connexes de 110 975\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

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

On August 22, 2019, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Baie-Comeau, for the sum of \$5,200,000. Other related acquisition costs of \$110,975 were also capitalized.

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

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

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

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

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>30 septembre 2019 / September 30, 2019</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	7 376 602	6,35%	5,75% - 7,25%
<b>31 décembre 2018 / December 31, 2018</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 979 747	6,48%	5,75% - 7,25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2019 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2019 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	10 001 078
(0.25)%	4 793 517
0.50%	(8 528 468)
0.25%	(4 427 130)



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. PARTENARIATS

## 5. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2019	2018	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	812 278	775 477	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	840 733	423 504	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	319 424	290 581	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	657 862	917 575	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	1 123 747	954 347	50	Odacite Mercier LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	859 206	308 815	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1 062 939	1 016 148	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	180 778	-	50	Immeubles Frondacite LP
Autres coentreprises	75	15 750	-	75	Other joint ventures
		5 872 717	4 686 447		

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2019	2018	
	\$	\$	
Immeubles productifs	14 316 420	13 099 563	Developed properties
Immeubles locatifs	654 751	654 751	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	849 015	790 969	Properties under development
Actifs courants	451 375	245 251	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>16 271 561</b>	<b>14 790 534</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	7 983 358	8 593 151	Mortgages
Obligations locatives	663 836	652 869	Lease obligations
Passifs courants	1 751 650	858 067	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>10 398 844</b>	<b>10 104 087</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>5 872 717</b>	<b>4 686 447</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Neuf mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30 Nine months ended September 30				Net income
	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	338 066	131 250	939 358	257 388	Rental income
Coûts opérationnels	(94 859)	(28 315)	(252 940)	(57 295)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(79 560)	(124 712)	(156 687)	(156 423)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(5 744)	-	(17 289)	-	Administrative expenses
Charges financières	(145 917)	(40 282)	(359 480)	(78 024)	Financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>11 986</b>	<b>(62 059)</b>	<b>152 962</b>	<b>(34 354)</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### **5. PARTENARIATS (suite)**

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

Le 25 avril 2018, la Fiducie annonçait un projet de développement en coentreprise (S.E.C. Fronsac Odacité Lachute) avec Odacité Immobilier Inc. Un complexe commercial sera érigé à Lachute et abritera un restaurant Benny & Co., un dépanneur Beau-Soir, une station-service Pétro-Canada ainsi que trois bannières de restauration rapide: A&W, Thai Express et Amir. La phase 1 du projet a été complétée au cours du 4<sup>ième</sup> trimestre 2018.

On April 25, 2018, the Trust announced a joint venture development (Fronsac Odacite Lachute LP) with Odacite Immobilier Inc. A commercial development will be built in Lachute and will have as tenants a freestanding Benny & Co. restaurant, a Beau-Soir convenience store, a Petro-Canada gas station, as well as three quick service restaurants: A&W, Thai Express and Amir. The 1st phase of the project was completed during the 4th quarter of 2018.

Le 29 juin 2018, la Fiducie a acquis, pour une somme de 926 551\$, une participation de 50% dans la société en commandite Odacité Mercier, laquelle possède deux (2) immeubles de placement situés dans la région de Mercier. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. La Fiducie a assumé 50% des dettes de 4 658 177\$. De plus, elle a assumé 50% des comptes payables de 499 912\$ et 50% des actifs de 565 220\$ reliés aux ajustements de clôture.

On June 29, 2018, the Trust acquired, for a sum of \$926,551, a 50% interest in the limited partnership Odacite Mercier that owns two (2) investment properties located in the region of Mercier. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed a 50% share of the debts of \$4,658,177. In addition, it assumed 50% of the \$499,912 of accounts payable and 50% of the \$565,220 of assets related to closing adjustments.

Le 10 septembre 2018, la Fiducie annonçait un projet de développement en coentreprise (S.E.C. Nodasac Valleyfield) avec Immeubles Novard Inc. Un complexe commercial sera érigé à Valleyfield et abritera un restaurant Benny & Co. et une station-service avec restauration rapide. La construction débutera à l'automne 2019.

On September 10, 2018, the Trust announced a joint venture development (Nodasac Valleyfield LP) with Immeubles Novard Inc. A commercial development will be built in Valleyfield and will have as tenants a freestanding Benny & Co. restaurant and a gas station with quick service restaurant. Construction will begin in Fall 2019.

Le 7 décembre 2018, la Fiducie a acquis, pour une somme de 996 720\$, une participation de 50% dans la société Somerled Wilkinson LP, laquelle possède un (1) immeuble de placement situé dans la région de Dartmouth, N-E. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. La Fiducie a assumé 50% des dettes de 6 409 458\$. De plus, elle a assumé 50% des comptes payables de 155 117\$ et 50% des actifs de 58 014\$ reliés aux ajustements de clôture.

On December 7, 2018, the Trust acquired, for a sum of \$996,720, a 50% interest in Somerled Wilkinson LP that owns one (1) investment property located in Dartmouth, N-S. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed a 50% share of the debts of \$6,409,458. In addition, it assumed 50% of the \$155,117 of accounts payable and 50% of the \$58,014 of assets related to closing adjustments.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la Fiducie a augmenté sa participation dans S.E.C Odacité Ste-Sophie à 95%. La Fiducie a déboursé un montant de 428 508\$. Ce placement est toujours considéré comme un partenariat, car il est assujéti à un contrôle conjoint.

On July 1st, 2019, the Trust increased its interest in Odacite Ste Sophie LP to 95%. The Trust paid an amount of \$428,508. This investment is still considered as a joint arrangement, because it is subject to a joint control.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Copropriétés

### Juste Valeur des Immeubles de placement

### Joint operations

#### Fair Value of Investment Properties

30 septembre / 31 décembre /

September 30, December 31

Emplacement	Participation	2019	2018	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 666 650	1 599 984	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	3 114 550	2 876 560	50	Louiseville, QC
		4 781 200	4 476 544		

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des copropriétés identifiées ci-dessus.

The following tables show the amounts the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operations listed above.

30 septembre / 31 décembre /

September 30, December 31

<u>Situation financière</u>	2019	2018	<u>Financial position</u>
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 781 200	4 476 544	Investment properties
Actifs courants	55 162	48 380	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 836 362</b>	<b>4 524 924</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 645 000	1 697 500	Mortgages
Passifs courants	29 007	22 220	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 674 007</b>	<b>1 719 720</b>	<b>Total liabilities</b>

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

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

<u>Résultat net</u>	2019	2018	2019	2018	<u>Net income</u>
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	81 782	78 304	240 354	235 372	Rental income
Coûts opérationnels	(7 323)	(8 171)	(22 405)	(24 452)	Operating costs
Charges financières	(17 600)	(18 348)	(51 425)	(49 684)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	304 656	184 885	304 656	184 885	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>361 515</b>	<b>236 670</b>	<b>471 180</b>	<b>346 121</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30, December 31		
	2019	2018	
	\$	\$	
Débiteurs	303 055	187 106	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	55 652	65 317	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes de 6% et 7,50%, échéants au plus tard en février 2025	2 483 680	1 099 230	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates of 6% and 7.50%, with maturities up until February 2025
	2 842 387	1 351 653	
Courant	1 889 553	200 076	Current
Non courant	952 834	1 151 577	Non-current

## 7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre 31 décembre / September 30, December 31		
	2019	2018	
	\$	\$	
Encaisse	266 269	174 452	Cash

## 8. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 8. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30, December 31		
	2019	2018	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	14 547	22 556	Prepaid expenses

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 9. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	60 448 952	50 775 481	Mortgages
Non courant	49 202 503	45 886 293	Non-current
Courant	11 246 449	4 889 188	Current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,98%	2,68% - 4,98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,90%	3,81%	Weighted average interest rate
Échéance	2020 - 2033	2019 - 2033	Maturity

Au 30 septembre 2019, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at September 30, 2019, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	653 898	2019
2020	10 901 584	2020
2021	3 949 029	2021
2022	7 757 950	2022
2023	9 507 783	2023
Subséquent	27 678 708	Thereafter
	<b>60 448 952</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 100 580 471\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$100,580,471.

## 10. DETTE À LONG TERME

## 10. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	105 000	120 000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Non courant	90 000	105 000	Non-current
Courant	15 000	15 000	Current

Au 30 septembre 2019, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2019, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	0	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
2023	15 000	2023
Subséquent	45 000	Thereafter
	<b>105 000</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 11. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
Passif	\$ 2 967 498	\$ 1 593 481	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	6,56	250 000	0,43	Octobre 2019 / October 2019
Août 2018 / August 2018	6,00	7,55	1 404 000	0,73	Août 2023 / August 2023
Mai 2019 / May 2019	6,00	7,42	1 732 000	0,73	Mai 2024 / May 2024

Le 30 août 2019, les détenteurs des débentures convertibles, venant à échéance le 10 octobre 2019, ont échangé leurs débentures pour des parts de la Fiducie. Un total de 581 395 parts ont été émises en date de l'échange.

On August 30, 2019, the holders of the convertible debentures, maturing on October 10, 2019, exchanged their debentures for units of the Trust. A total of 581,395 units of the Trust were issued on the exchange date.

### **Résultat par part**

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

### **Income per unit**

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

## 12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
Les débentures convertibles émises en octobre 2014 ont été ventilées à 244 245\$ pour sa composante passif et 5 755\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	-	65 175	The convertible debentures issued in October 2014 were segregated at \$244,245 for its liability component and \$5,755 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	72 900	81 355	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	102 260	-	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
	<u>175 160</u>	<u>146 530</u>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

## 12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### *Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés*

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée à la date de fin de la période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses

### *Change in fair value of derivative financial instruments*

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

	30 septembre / September 30, 2019	30 septembre / September 30, 2018	
Cours de la part (\$)	0,55	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,73	0,43 - 0,73	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,46	2,00 - 2,32	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,92 - 4,67	1,00 - 4,92	Expected life (years)

Un gain de 76 965\$ [2018: charge de 16 710\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

A gain of \$76,965 [2018: expense of \$16,710] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

## 13. AUTRES PASSIFS

## 13. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Revenus reportés	156 883	426 534	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	100 210	96 745	Unit-based compensation
	301 926	568 112	
Non courant	145 043	141 578	Non-current
Courant	156 883	426 534	Current

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 14. BONS DE SOUSCRIPTION

## 14. WARRANTS

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
Bons de souscription (note 17)	\$ 261 640	\$ 289 800	Warrants (note 17)

## 15. EMPRUNT BANCAIRE

## 15. CREDIT FACILITIES

La Fiducie bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières et d'un Fiduciaire d'un montant de 9 300 000\$ et porte intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 30 septembre 2019, le solde des lignes de crédit se chiffre à 7 825 280\$ [T4 2018: 2 470 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 17 645 520\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$9,300,000 with financial institutions and a Trustee, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at September 30, 2019, the lines of credit have a balance of \$7,825,280 [Q4 2018: \$2,470,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$17,645,520, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

## 16. CRÉDITEURS

## 16. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31 2018	
Comptes fournisseurs	\$ 494 896	\$ 657 969	Trade payables
Autres créditeurs	339 987	303 827	Other payables
	834 883	961 796	

Les créditeurs du 30 septembre 2019 comprennent un montant de 416 277\$ (T4 2018: \$517 626) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at September 30, 2019, include an amount of \$416,277 (Q4 2018: \$517,626) related to acquisitions of investment properties.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE

## 17. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

Un nombre illimité de parts 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 by the contract of trust.

### **Émises et payées**

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Parts de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2018	85 591 543		30 722 923	Balance January 1, 2018
<b>Variation au cours de l'exercice 2018:</b>				<b>Changes during the year 2018:</b>
Émissions de parts	15 998 517	0,54	8 638 399	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2018	101 590 060		39 361 322	Balance December 31, 2018
<b>Variation au cours de la période 2019:</b>				<b>Changes during the period 2019:</b>
Émissions de parts	15 813 506	0,43 - 0,61	8 636 962	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2019	117 403 566		47 998 284	Balance September 30, 2019

### **Émissions de parts**

Le 15 janvier 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$ (prix à la date d'émission) en échange de services dont la juste valeur a été établie à 42 400\$.

Le 28 août 2018, la Fiducie a émis 15 918 517 parts au prix de 0,54\$ par part pour une valeur de 8 595 999\$.

Le 19 mars 2019, la Fiducie a émis 112 000 parts au prix de 0,57\$ (prix convenu en date du 1er janvier 2019) en échange de services dont la juste valeur a été établie à 63 840\$.

Le 16 mai 2019, la Fiducie a émis 14 869 091 parts au prix de 0,55\$ par part pour une valeur de 8 178 000\$.

Le 3 juin 2019, la Fiducie a émis 200 000 parts au prix de 0,57\$ (prix convenu en date du 1er janvier 2019) en échange de services dont la juste valeur a été établie à 114 000\$.

Le 22 juillet 2019, la Fiducie a émis 51 020 parts au prix de 0,61\$ par part suite à la conversion de bons de souscription pour une valeur de 31 122\$.

Le 30 août 2019, tel que décrit à la note 11, la Fiducie a émis 581 395 parts suite à un échange de débentures convertibles. En date de l'échange, la valeur comptable des parts émises correspondait à 250 000\$.

### **Issuance of units**

On January 15, 2018, the Trust issued 80,000 units at \$0.53 per unit (price at the issuance date) in exchange of services for which the fair value was established at \$42,400.

On August 28, 2018, the Trust issued 15,918,517 units at a price of \$0.54 per unit for a gross proceed of \$8,595,999.

On March 19, 2019, the Trust issued 112,000 units at \$0.57 per unit (aged price on January 1st, 2019) in exchange of services for which the fair value was established at \$63,840.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 17. TRUST UNITS (continued)

On May 16, 2019, the Trust issued 14,869,091 units at a price of \$0.55 per unit for a gross proceed of \$8,178,000.

On June 3, 2019, the Trust issued 200,000 units at \$0.57 per unit (agreed price as of January 1st, 2019) in exchange of services for which the fair value was established at \$114,000.

On July 22, 2019, the Trust issued 51,020 units at a price of \$0.61 per unit following the exercise of warrants for a gross proceed of \$31,122.

On August 30, 2019, as mentioned in note 11, the Trust issued 581,395 units following an exchange of convertible debentures. At the exchange date, the units issued had a book value of \$250,000.

### Options d'achat de parts

Les variations dans les options d'achat de parts 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 exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2018	550 000	0,38	Balance January 1, 2018
<b>Variation au cours de l'exercice 2018:</b>			
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2018	550 000	0,38	Balance December 31, 2018
<b>Variation au cours de la période 2019:</b>			
Aucune	-	-	None
Solde au 30 septembre 2019	550 000	0,38	Balance September 30, 2019
Solde des options acquises	550 000	0,38	Balance of vested options
	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
550 000 options d'achat de parts	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Units options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

30 septembre 2019

6,54 années / 6.54 years

### **Weighted average remaining life**

September 30, 2019

### **Rémunération fondée sur des parts**

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

### **Unit-based compensation**

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

	30 septembre / September 30, 2019	30 septembre / September 30, 2018	
Cours de la part (\$)	0,55	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,94	2,35	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	6,54	7,54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,18	0,18	Fair value of option

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 17. TRUST UNITS (continued)

Sous la rubrique rémunération à base de parts, une gain de 275\$ [2018: charge de 17 600\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of unit based compensation, a gain of \$275 [2018: expense of 17,600] was recorded to income of the Trust in respect to the units options.

### **Résultat par part**

Les options d'achat de parts sont dilutives car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen de la part.

### **Income per unit**

The unit options are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price.

### **Bons de souscription («bons»)**

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

### **Warrants**

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price	
	#	\$	
Solde au 1 janvier 2018	5 102 040	0,61	Balance January 1, 2018
<b>Variation au cours de l'exercice 2018:</b>			<b>Changes during the year 2018:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2018	5 102 040	0,61	Balance December 31, 2018
<b>Variation au cours de la période 2019:</b>			<b>Changes during the period 2019:</b>
Exercés	(51 020)	0,61	Exercised
Solde au 30 septembre 2019	5 051 020	0,61	Balance September 30, 2019
	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
5 051 020 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	5,051,020 warrants

### **Variation de la juste valeur des bons de souscription**

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

### **Change in fair value of warrants**

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

	30 septembre / September 30, 2019	30 septembre / September 30, 2018	
Cours de la part (\$)	0,55	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61	0,61	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,46	2,20	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	2,63	3,63	Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,05	0,06	Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, un gain de 15 910\$ [2018: charge de 77 550\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, a gain of \$15,910 [2018: expense of \$77,550] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

### **Résultat par part**

Les bons de souscription sont dilutifs car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen de la part.

### **Income per unit**

The warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 18. CHARGES FINANCIÈRES

### 18. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	566 697	387 738	1 556 015	994 217	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	71 426	40 962	169 162	58 049	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	57 530	10 130	126 251	18 382	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value:
débetures convertibles	(76 965)	16 710	(78 370)	13 570	convertible debentures
bons de souscription	(15 910)	77 550	(28 160)	58 150	warrants
Autres frais financiers	1 678	1 974	3 781	5 772	Other financial charges
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	53 171	30 660	53 171	Convertible debentures issuance costs
Revenu d'intérêts	(41 554)	(13 261)	(106 713)	(40 684)	Interest income
	562 902	574 974	1 672 626	1 160 627	

### 19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

### 19. DEFERRED TAXES

#### Impôts exigibles

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

#### Impôts différés

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

	1 janvier / January 1 2019	Variation / Change Période / Period 2019	30 septembre / September 30, 2019	
Actifs d'impôt différés	25 700	-	25 700	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	163 000	-	163 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

#### 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.

#### Deferred income taxes

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

	1 janvier / January 1 2018	Variation / Change Exercice / Year 2018	31 décembre / December 31 2018	
Actifs d'impôt différés	27 575	(1 875)	25 700	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	(20 000)	163 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		(18 125)		Deferred income taxes

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 20. RÉSULTAT NET PAR PART

## 20. NET INCOME PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	3 891 506	544 021	4 088 070	2 196 171	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(19 435)	-	47 881	31 952	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	3 872 071	544 021	4 135 951	2 228 123	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	117 014 413	91 554 473	109 356 605	87 649 966	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	5 448 311	185 507	3 919 950	2 686 401	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	122 462 724	91 739 980	113 276 555	90 336 367	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,0333</b>	<b>0,0059</b>	<b>0,0374</b>	<b>0,0251</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,0316</b>	<b>0,0059</b>	<b>0,0365</b>	<b>0,0247</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 21. FLUX DE TRÉSORERIE

## 21. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2019	2018	2019	2018	
	\$	\$	\$	\$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>					<b>Net change in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	10 791	(90 916)	8 009	(99 041)	Other current assets
Autres actifs financiers	(107 937)	(52 989)	(115 949)	31 205	Other financial assets
Créditeurs	(180 993)	312 741	(25 564)	229 477	Accounts payable
Autres passifs	(242 972)	(60 235)	(269 651)	(236 661)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(12 845)	(705)	(35 695)	(12 359)	Change in accrued interest
	(533 956)	107 896	(438 850)	(87 379)	
<b>Informations supplémentaires</b>					<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	638 123	428 700	1 725 177	1 052 266	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(12 845)	(705)	(35 695)	(12 359)	Change in accrued interest
Intérêts payés	625 278	427 995	1 689 482	1 039 907	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 22. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 22. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

### ***Current financial instruments***

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

### ***Dettes***

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

### ***Debts***

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

### ***Juste valeur des instruments financiers dérivés***

La sensibilité des instruments financiers dérivés par rapport au cours et à la volatilité de la part est montrée dans le tableau suivant:

### ***Fair value of derivative financial instruments***

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

<u><b><i>Sensibilité au cours de la part</i></b></u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><b><i>Sensitivity to unit price</i></b></u>
Débetures convertibles	0,55	175 160	Convertible debentures
	0,59	225 888	
	0,51	127 230	
Rémunération fondée sur des parts	0,55	100 210	Unit-based compensation
	0,59	118 635	
	0,51	83 160	
Bons de souscription	0,55	261 640	Warrants
	0,59	352 551	
	0,51	186 735	
<u><b><i>Sensibilité à la volatilité</i></b></u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><b><i>Sensitivity to volatility</i></b></u>
Débetures convertibles	25	175 160	Convertible debentures
	30	254 081	
	20	100 326	
Rémunération fondée sur des parts	25	100 210	Unit-based compensation
	30	108 075	
	20	94 325	
Bons de souscription	25	261 640	Warrants
	30	348 469	
	20	181 122	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	
		Carrying amount		Fair value	Hierarchy
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		
		\$	\$	\$	
<b><u>30 septembre 2019</u></b>					<b><u>September 30, 2019</u></b>
<b>Actifs financiers</b>					<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	266 269	266 269	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	2 842 387	2 842 387	(2) Other financial assets
		-	3 108 656	3 108 656	
<b>Passifs financiers</b>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	834 883	834 883	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	7 825 280	7 825 280	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	60 448 952	60 448 952	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	105 000	105 000	(2) Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	2 967 498	2 967 498	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	175 160	-	175 160	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	261 640	-	261 640	(3) Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	100 210	-	100 210	(3) Unit-based compensation
		537 010	72 181 613	72 718 623	
<b><u>31 décembre 2018</u></b>					<b><u>December 31, 2018</u></b>
<b>Actifs financiers</b>					<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	174 452	174 452	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 351 653	1 351 653	(2) Other financial assets
		-	1 526 105	1 526 105	
<b>Passifs financiers</b>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	961 796	961 796	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	2 470 000	2 470 000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	50 775 481	50 775 481	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	120 000	120 000	(2) Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	1 593 481	1 593 481	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	146 530	-	146 530	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	289 800	-	289 800	(3) Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	96 745	-	96 745	(3) Unit-based compensation
		533 075	55 920 758	56 453 833	

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 23. GESTION DU CAPITAL

## 23. 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 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 uses its capital for acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	30 septembre / September 30, 2019	31 décembre / December 31, 2018	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	60 448 952	50 775 481	Mortgages
Dettes à long terme	105 000	120 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	2 967 498	1 593 481	Convertible debentures
Emprunt bancaire	7 825 280	2 470 000	Credit facilities
Parts de fiducie	47 998 284	39 361 322	Trust units
	119 345 014	94 320 284	

## 24. GESTION DU RISQUE

## 24. 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 determines the composition of its debts.

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2019, les comptes clients se chiffrent à 303 055\$ (T4 2018: 187 106\$) et les prêts à recevoir à 2 539 332\$ (T4 2018: 1 164 547\$).

### ***Credit risk***

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2019, accounts receivable amount to \$303,055 (Q4 2018: \$187,106) and loans receivable to \$2,539,332 (Q4 2018: \$1,164,547).



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### 24. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de crédit (suite)**

Les comptes clients proviennent majoritairement de locataires ayant des opérations pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires, dirigeants et partenaires. Le reste des créances sont des montants dûs par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. La Fiducie exerce un constant suivi de ces prêts.

Les prêts à recevoir de partenaires sont garantis par des immeubles de placement que la fiducie détient à travers ses coentreprises.

#### **Risque de taux d'intérêt**

Le risque de taux d'intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses prêts à recevoir, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débetures convertibles 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.

Tous les instruments financiers de la Fiducie, à l'exception de certains prêts à recevoir et de l'emprunt bancaire, sont assujettis à des taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 146 972\$ 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 a accès à plusieurs sources de financement qui lui permettent de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créiteurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

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

#### **Credit risk (continued)**

Accounts receivable mostly include major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants, officers and partners. The remainder of receivables are amounts owing from Government agencies, which represent a minimum credit risk. The Trust monitors these loans on a continuous basis.

Loans receivable from partners are secured by investment properties held by the Trust through its joint ventures.

#### **Interest rate risk**

The interest rate risk, for which the Trust has an exposure, concerns its loans receivable, mortgages, long-term debt, convertible debentures and credit facilities. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk.

All of the Trust's financial instruments, except certain loans receivable and the credit facilities, currently benefit from fixed interest rates for the remainder of their term. This reduces the risk of fluctuations in market rates.

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$146,972 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 in accordance with the financial forecasts and anticipated cash flows.

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### 24. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de renouvellement des baux**

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que la Fiducie puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de la Fiducie afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à long terme et, lors d'un développement, de s'assurer qu'une partie importante de l'immeuble soit loué avant d'amorcer la construction.

#### **Risque de développement et d'acquisition**

La croissance de la Fiducie dépend largement de l'identification de bonnes opportunités d'acquisition et d'une vérification diligente complète. Si la Fiducie est incapable d'identifier et d'intégrer ses acquisitions dans le portefeuille, ses opérations et ses résultats financiers pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et développements pourraient ne pas répondre aux exigences de la Fiducie dû à des facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché particulières, ce qui pourrait négativement affecter les résultats de la Fiducie.

#### **Risque environnemental**

La Fiducie est sujette à différents risques environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour la Fiducie car ils sont des facteurs déterminants lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif advenant le cas où une décontamination est nécessaire. La Fiducie n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité aux lois ou aux règlements visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation matérielle liée à l'environnement. La Fiducie contrôle le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant tout achat d'une propriété, en faisant un suivi tout au long de leur détention et en prenant une assurance couvrant les risques de contamination environnementale pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

#### **Lease roll-over risk**

Lease roll-over risk arises from the possibility that the Trust may experience difficulty renewing leases as they expire or in re-leasing space vacated by tenants. The Trust's principal management of occupancy risk is the skewing of tenancies towards national tenants, the signing of longer term leases and significant pre-leasing of development space.

#### **Development and acquisition risk**

The Trust's external growth prospects will depend in large part on identifying suitable acquisition opportunities and conducting necessary due diligence. If the Trust is unable to manage its growth and integrate its acquisitions and developments effectively, its business operating results and financial condition could be adversely affected. Developments and acquisitions may not meet operational or financial expectations due to unexpected costs or market conditions, which could impact the Trust's performance.

#### **Environmental risk**

The Trust is subject to various laws relating to the environment which deal primarily with the costs of removal and remediation of hazardous substances such as petroleum products. Environmental risk is relevant to the Trust's ability to sell or finance affected assets and could potentially result in liabilities for the costs of removal and remediation of hazardous substances or claims against the Trust. Management is not aware of any material non-compliance with environmental laws or regulations with regard to the Trust's portfolio, or of any material pending or threatened actions, investigations or claims against it relating to environmental matters. The Trust manages environmental exposures in a proactive manner by conducting thorough due diligence before the acquisition of each property and by taking environmental insurance coverage on properties that where risk could potentially arise.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### 24. RISK MANAGEMENT (continued)

#### Statut de Fiducie de placement immobilier

La Fiducie doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques en lien avec ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si la Fiducie devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être matérielles et négatives. De plus, la Fiducie gère ses affaires afin d'être reconnue comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. Si elle devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, la Fiducie pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une corporation, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les distributions pourraient être réduites de façon matérielle. La Fiducie croit qu'elle est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

#### Status of the REIT

The Trust is required to comply with specific restrictions regarding its activities and the investments held by it in order to maintain its real estate investment trust status ("REIT"). Should the Trust cease to qualify as a REIT, the consequences could be material and adverse. As well, the Trust conducts its affairs in order to qualify as a REIT under applicable tax statutes so that it retains its status as a flowthrough vehicle for the particular year. Should the Trust not meet the conditions to qualify as a REIT in a particular year, it may be subject to tax similar to a corporation, which may have an adverse impact on it and its unitholders, on the value of the units and on its ability to undertake financings and acquisitions. This could also materially reduce its distributable cash. Management believes that it complies with the REIT rules.

#### Accès au capitaux

La croissance de la Fiducie dépend de son accès aux capitaux, principalement à la dette et à l'équité. Des conditions de marchés défavorables peuvent mener à des difficultés d'accès au niveau des marchés des capitaux et la Fiducie pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débetures ou tout autre instrument financier afin de lever des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour la Fiducie d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

#### Access to capital

The Trust's growth prospects depends on its ability to access capital, mainly debt and equity. Adverse market conditions could lead to a negative capital markets environment in which the Trust might not be able to issue units, debentures or any other financial instruments in order to raise capital. Access to debt, mainly through mortgages, is also crucial for financing purposes, and the unavailability of the debt market would make it harder for the Trust to acquire real estate assets that satisfy its investment criteria.

### 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (T4 2018: 50 000\$) consentie à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ce prêt totalise 1 185\$ et 2 691\$ pour les périodes de 3 mois et de 9 mois (T3 2018: 557\$ et 1 593\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2019 (T4 2018: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$100,000 (Q4 2018: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on the loan amounts to \$1,185 and \$2,691 for the 3-month and the 9-month periods (Q3 2018: \$557 and \$1,593) for which no amount is receivable as at September 30, 2019 (Q4 2018: \$0).

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (T4 2018: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 4 638\$ et 13 762\$ pour les périodes de 3 mois et de 9 mois (T3 2018: 3 861\$ et 3 861\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2018: 0\$) n'est à payer au 30 septembre 2019.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (Q4 2018: \$400,000) obtained from a trustee. Interest on credit facilities includes an amount of \$4,638 and \$13,762 for the 3-month and the 9-month periods (Q3 2018: \$3,861 and 3,861\$) paid to that trustee for which no amount is payable (Q4 2018: \$0) as at September 30, 2019.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018

(in canadian dollars)

### 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

Les charges administratives comprennent un montant de 7 500\$ et 26 000\$ pour les périodes de 3 mois et de 9 mois (T3 2018: 9 000\$ et 26 000\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Les frais d'émission de parts pour les périodes de 3 mois et de 9 mois comprennent des montants de 0\$ et 2 145\$ payés à une institution financière dont un fiduciaire est administrateur (T4 2018: 0\$ et 0\$).

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Depuis le 25 mai 2019, les activités liées à cet ancien fiduciaire ne sont plus considérées comme étant avec un apparenté.

Les résultats comparatifs des périodes de 3 mois et de 9 mois se terminant le 30 septembre 2018 renferment les opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire.

Les revenus de location de T3 2018 incluent un montant de 134 308\$ et 407 446\$ de compagnies contrôlées par ce fiduciaire.

Le revenu d'intérêts T3 2018 inclut un montant de 522\$ et 1 637\$ pour un prêt consenti à une personne liée à ce fiduciaire.

Le 29 juin 2018, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Mercier. La Fiducie a payé 463 275\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle cet ancien fiduciaire a un intérêt.

#### Rémunération des principaux dirigeants

Pour les périodes de 3 mois et de 9 mois terminées le 30 septembre 2019, la Fiducie a payé 57 438\$ et 303 414\$ en rémunération à des dirigeants (T3 2018: 52 000\$ et 198 400\$).

### 26. PROVISION

En lien avec une acquisition effectuée en 2018 (voir note 4), la Fiducie a inscrit une provision de 500 000\$ concernant des remboursements futurs au locataire à être encourus au plus tard le 25 juillet 2021.

### 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Administrative fees include an amount of \$7,500 and \$26,000 for the 3-month and the 9-month periods (Q3 2018: \$9,000 and \$26,000) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

Issue costs of units for the periods of 3 months and 9 months include amounts of \$0 and \$2,145 paid to a financial institution in which a trustee is a director (Q4 2018 \$0 and \$0).

A former trustee who rents investment properties from the Trust has not sought re-election to the Board of Trustees. Since May 25, 2019, the transactions related to this former trustee are deemed to be at arm's length.

The results of the comparative periods of 3 months and 9 months ending September 30, 2018 include the following transactions with this former trustee.

Rental income of Q3 2018 includes an amount of \$134,308 and \$407,446 from companies controlled by this trustee.

Interest income of Q3 2018 includes an amount of \$522 and \$1,637 from a person related to this trustee.

On June 29, 2018, the Trust acquired an interest in the limited partnership Odacité Mercier. The Trust paid \$463,275 for its interest to a company in which this former trustee has an interest.

#### Officers compensation

For the periods of 3 months and 9 months ended September 30, 2019, the Trust paid \$57,438 and \$303,414 as compensation to officers (Q3 2018: \$52,000 and \$198,400).

### 26. PROVISION

Following an acquisition made in 2018 (see note 4), the Trust recorded a \$500,000 provision for future reimbursements to the tenant to be incurred no later than July 25, 2021.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
30 SEPTEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **27. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **27. OPERATING SEGMENTS**

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

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

Le tableau suivant montre le pourcentage des revenus associés 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

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	%	%	%	%	
<b><i>Revenus de location d'immeubles de placement</i></b>					<b><i>Rental income from investment properties</i></b>
Compagnies énergétiques canadiennes	27	27	29	29	Major canadian energy companies
Détaillants	25	25	19	19	Retail
Compagnies de restauration rapide	22	22	23	23	Quick service restaurants
Compagnies de dépanneur	23	23	25	25	Convenience store companies
Autres	3	3	4	4	Others
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	