

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2018 ET 2017**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED MARCH 31, 2018 AND 2017**

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  
5-32

**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)

**31 mars /**  
**March 31,**  
**2018**

**31 décembre /**  
**December 31,**  
**2017**

(in canadian dollars)

	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	74 749 346	66 350 563	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	1 575 346	1 622 291	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	452 228	455 377	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 20)	27 575	27 575	Deferred tax assets (note 20)
	<b>76 804 495</b>	<b>68 455 806</b>	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	198 851	279 433	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	16 892	6 590	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	131 329	1 264 652	Current portion of financial assets (note 7)
	<b>77 151 567</b>	<b>70 006 481</b>	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	34 562 192	29 708 030	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	120 000	120 000	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	254 714	250 581	Convertible debentures (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 13)	51 220	52 675	Derivative financial instruments (note 13)
Autres passifs (note 14)	103 633	104 953	Other liabilities (note 14)
Passifs d'impôt différé (note 20)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 20)
	<b>35 274 759</b>	<b>30 419 239</b>	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 15)	238 775	249 500	Warrants (note 15)
Emprunt bancaire (note 16)	720 000	-	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	458 410	434 728	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	2 407 123	1 888 894	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 14)	361 679	305 724	Current portion of other liabilities (note 14)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>39 460 746</b>	<b>33 298 085</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	37 690 821	36 708 396	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>77 151 567</b>	<b>70 006 481</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

*MICHEL LASSONDE*

(s) Martin Grimard, fiduciaire / trustee

*MARTIN GRIMARD*

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2018	2017	
	\$	\$	
<b>REVENUS</b>			<b>INCOME</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 26)	1 361 751	969 635	Rental income from investment properties (note 26)
Coûts opérationnels	(287 858)	(188 504)	Operating costs
Autres revenus	15 000	-	Other revenues
Résultat opérationnel net	1 088 893	781 131	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	(36 445)	43 263	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	674 827	1 334 751	Change in fair value of investment properties
	1 727 275	2 159 145	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	98 840	102 155	Administrative expenses
Charges financières (note 19)	255 081	216 838	Financial expenses (note 19)
	353 921	318 993	
<b>Résultat net et résultat global</b>	1 373 354	1 840 152	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 21)</b>	0,0160	0,0310	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 21)</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 21)</b>	0,0159	0,0294	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 21)</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 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**31 MARS 2018**

**MARCH 31, 2018**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	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	1 373 354	-	-	1 373 354	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	42 400	-	42 400	Issuance of units
Frais d'émissions	(1 544)	-	-	(1 544)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(431 785)	-	-	(431 785)	Distributions to unitholders
31 mars 2018	6 854 098	30 765 323	71 400	37 690 821	March 31, 2018

**31 MARS 2017**

**MARCH 31, 2017**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2017	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat net et résultat global	1 840 152	-	-	1 840 152	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	29 500	-	29 500	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(266 847)	-	-	(266 847)	Distributions to unitholders
31 mars 2017	4 476 219	18 474 494	71 400	23 022 113	March 31, 2017

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 31 MARS

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2018	2017	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	1 373 354	1 840 152	Net income
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	36 445	(43 263)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(674 827)	(1 334 751)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 22)	280 125	196 758	Interest expenses (note 22)
Intérêts payés (note 22)	(274 676)	(196 603)	Interest paid (note 22)
Charges administratives	(1 320)	28 475	Administrative expenses
Charges financières	(8 047)	6 377	Financial expenses
	731 054	497 145	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 22)</b>	<b>(43 342)</b>	<b>(54 134)</b>	<b>Net change in non-cash asset and liability items (note 22)</b>
	687 712	443 011	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(7 550 256)	(60 025)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	-	(367 343)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10 500	15 000	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	-	(152 250)	Deposit on transactions
Prêts à recevoir	1 070 000	-	Loans receivable
	(6 469 756)	(564 618)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	720 000	630 000	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	5 625 000	-	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(252 609)	(179 790)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement de la dette à long terme	-	(6 899)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	40 856	-	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(431 785)	(266 847)	Distributions to unitholders
	5 701 462	176 464	
<b>Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(80 582)</b>	<b>54 857</b>	<b>Increase in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>279 433</b>	<b>65 087</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)</b>	<b>198 851</b>	<b>119 944</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the period (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(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 «GAZ.UN», et son siège social est situé au 106 avenue Gun, Pointe-Claire, Québec, H9R 3X3.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 25 mai 2018.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 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 "GAZ.UN", and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire,

These consolidated financial statements were approved on May 25, 2018 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, 2017. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2017.

### 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  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(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 5.

### 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 5.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(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 subséquemment ajustée en fonction de la quote-part des profits et des pertes attribuables à la Fiducie. La participation est aussi ajustée en fonction des variations de la juste valeur des immeubles de placement ainsi que des distributions obtenues. La quote-part des profits et des pertes est comptabilisée au résultat net.

#### **Immeubles de placement**

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

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

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

### 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.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

#### **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.

#### **Contrats de location**

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

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

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

#### **Joint arrangements**

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities [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.

#### **Leases**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Comptabilisation des produits

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

#### 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.

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes 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 per unit reflects the potential issuance of units under the terms of exchangeable preferred units, convertible debentures and exercise of options and warrants, if dilutive.

#### Unit-based compensation

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(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 31 mars 2018, 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.

Au cours de l'exercice financier 2016, la Fiducie a octroyé, sujet à certaines conditions, 550 000 options d'achat de parts à des fiduciaires et du personnel clé. Au 31 mars 2018, 400 000 de ces options ont été acquises.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

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

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

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

### Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at March 31, 2018, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust granted, subject to certain conditions, 550,000 options to trustees and key individuals. As at March 31, 2018, 400,000 of those options have vested.

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Instruments financiers (suite)

### Financial instruments (continued)

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.

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

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

### Évaluation à la juste valeur

### Fair value valuation

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

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

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

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 mars 2018, 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 March 31, 2018, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 mars 2018, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 23.

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 March 31, 2018, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 23.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 mars 2018, 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 March 31, 2018, 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  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

## 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

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

En janvier 2016, l'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. IFRS 16 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent IFRS 15. La Fiducie évalue actuellement l'incidence de cette norme sur ses états financiers consolidés.

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

In January 2016, the 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. IFRS 16 is effective for periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted for entities that apply IFRS 15. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 5. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	66 350 563	47 317 731	Balance beginning of the period
Additions:			Additions:
Acquisitions	7 713 979	16 725 768	Acquisitions
Dépenses d'investissement	1 269	132 442	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(975 200)	-	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	674 827	2 174 622	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	73 765 438	66 350 563	Balance end of the period
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>			<b>Properties under development</b>
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of the period
Dépenses d'investissement	8 708	-	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	975 200	-	Amount transferred from developed properties
Solde à la fin de la période	983 908	-	Balance end of the period
<b>Total</b>	<b>74 749 346</b>	<b>66 350 563</b>	<b>Total</b>

### Acquisitions

Le 12 mai 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés dans la grande région de Montréal et à Gatineau, pour une somme de 1 995 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 595 000\$ et un emprunt hypothécaire de 1 400 000\$ venant à échéance en mai 2022. Des frais connexes de 52 768\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On May 12, 2017, the Trust acquired two (2) investment properties, located in the greater Montreal area and in Gatineau, for the sum of \$1,995,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$595,000 and a mortgage of \$1,400,000 maturing in May 2022. Other related acquisition costs of \$52,768 were also capitalized.

Le 20 juillet 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés à St-Eustache, pour une somme de 3 525 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 1 265 000\$ et deux (2) emprunts hypothécaires d'un total de 2 260 000\$ venants à échéance en juillet 2022. Des frais connexes de 83 360\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 20, 2017, the Trust acquired two (2) investment properties, located in St-Eustache, for the sum of \$3,525,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,265,000 and two (2) separate mortgages totaling \$2,260,000 maturing in July 2022. Other related acquisition costs of \$83,360 were also capitalized.

Le 21 août 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement, situé à Waterloo, pour une somme de 2 000 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 700 000\$ et un emprunt hypothécaire de 1 300 000\$ venant à échéance en août 2022. Des frais connexes de 38 410\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On August 21, 2017, the Trust acquired one (1) investment property, located in Waterloo, for the sum of \$2,000,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$700,000 and a mortgage of \$1,300,000 maturing in August 2022. Other related acquisition costs of \$38,410 were also capitalized.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés dans la région de Québec. Les deux propriétés ont été achetées en vertu d'une entente de vente et cession-bail (sale and lease-back) avec Village des Valeurs Canada. Les immeubles de placement abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 1 565 000\$ et deux (2) emprunts hypothécaires d'un total de 4 635 000\$ venants à échéance en novembre 2032. Des frais connexes de 146 560\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 19, 2017, the Trust acquired two (2) investment properties, located in the region of Quebec. The two properties were acquired under a sale and lease-back agreement with Value Village Canada. The investment properties are both operated as retail stores under the Village des Valeurs banner. Total consideration paid was \$6,200,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,565,000 and two (2) separate mortgages totaling \$4,635,000 maturing in November 2032. Other related acquisition costs of \$146,560 were also capitalized.

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement, situé dans la région de Mégantic, pour une somme de 1 450 000\$. Ce montant a été entièrement acquitté au comptant. Des frais connexes de 27 762\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 19, 2017, the Trust acquired one (1) investment property, located in the region of Megantic, for the sum of \$1,450,000. The total consideration was completely settled in cash. Other related acquisition costs of \$27,762 were also capitalized.

Le 9 novembre 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement, situé dans la région de Timmins (Ontario), pour une somme de 1 150 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 350 000\$ et un emprunt hypothécaire de 800 000\$ venant à échéance en décembre 2022. Des frais connexes de 56 908\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On November 9, 2017, the Trust acquired one (1) investment property, located in the region of Timmins (Ontario), for the sum of \$1,150,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$350,000 and a mortgage of \$800,000 maturing in December 2022. Other related acquisition costs of \$56,908 were also capitalized.

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\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 1 875 000\$ et un emprunt hypothécaire de 5 625 000\$ venant à échéance en avril 2033. Des frais connexes de 213 979\$ 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. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,875,000 and a mortgage of \$5,625,000 maturing in April 2033. Other related acquisition costs of \$213,979 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 de ré-aménagement. La Fiducie prévoit terminer les travaux de rénovations au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018. En date du 31 mars 2018, la valeur comptable de cet immeuble est de 983,908\$.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under re-development. The Trust estimates the end of the renovations during the 3<sup>rd</sup> quarter of 2018. As at March 31, 2018, the cost of that property amounts to \$983,908.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### **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.

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>31 mars 2018 / March 31, 2018</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 555 155	6,11%	5,75% - 7,00%
<b>31 décembre 2017 / December 31, 2017</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 mars 2018 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 2018 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)%	6 426 310
(0.25)%	2 958 888
0.50%	(5 865 376)
0.25%	(3 155 807)



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31	December 31		
	%	2018	2017	%	
S.E.C. CDM-1	50	796 539	795 247	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	445 777	489 719	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	333 030	337 325	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
		1 575 346	1 622 291		

Situation financière	31 mars /	31 décembre /	Financial position
	March 31	December 31	
	2018	2017	
	\$	\$	
Immeubles productifs	3 225 323	2 329 576	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	-	908 416	Properties under development
Actifs courants	92 240	24 684	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>3 317 563</b>	<b>3 262 676</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 731 717	1 051 534	Mortgages
Passifs courants	10 500	588 851	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 742 217</b>	<b>1 640 385</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>1 575 346</b>	<b>1 622 291</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	31 mars /	31 mars /	Net income
	March 31	March 31,	
	2018	2017	
	\$	\$	
Revenus de location	49 222	19 479	Rental income
Coûts opérationnels	(11 604)	(3 486)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(60 489)	31 140	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(13 574)	(3 870)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>(36 445)</b>	<b>43 263</b>	<b>Net income</b>

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis, pour une somme de 364 018\$, une participation de 50% dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, laquelle possède un immeuble de placement situé dans la région de Ste-Sophie. Cet immeuble de placement a été évalué au moment de l'acquisition à 2 860 000\$ et il est grevé d'une hypothèque de 2 150 000\$. La Fiducie a payé un montant additionnel de 9 018\$ relatif aux courus d'ajustements de clôture. Des frais connexes de 3 326\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 14, 2017, the Trust acquired, for a sum of \$364 018, a 50% interest in the limited partnership Odacite Ste-Sophie that owns an investment property located in the region of Ste-Sophie. The investment property was valued at the time of acquisition at \$2,860,000 for which a mortgage of \$2,150,000 is in place. The Trust paid an additional \$9,018 for accruals related to closing adjustments. Other related acquisition costs of \$3,326 were also capitalized.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 6. PARTENARIATS (suite)

## 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le 1 juin 2017, la Fiducie annonçait un projet de développement en coentreprise (S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes) avec Odacité Immobilier. Un terrain fut acquis à Cap Rouge, Québec le 30 mai 2017 pour la construction d'un restaurant Benny & Co.. Le projet a été complété en janvier 2018 et le restaurateur Benny & Co. a pris possession des lieux en février 2018.

On June 1, 2017, the Trust announced a joint venture development (Fronsac Odacite Jules-Vernes LP) with Odacite Immobilier. A parcel of land was acquired in Cap Rouge, Quebec on May 30, 2017 for the construction of a freestanding Benny & Co. restaurant. The project was completed in January 2018 and Benny & Co. has commenced business operations in February 2018.

### Copropriétés

### Juste Valeur des Immeubles de placement

### Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		31 mars / March 31	31 décembre / December 31		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 571 532	1 571 532	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 874 375	2 874 375	50	Louiseville, QC
		4 445 907	4 445 907		

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.

Situation financière	31 mars / March 31	31 décembre / December 31	Financial position
	2018	2017	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 445 907	4 445 907	Investment properties
Actifs courants	64 387	29 669	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 510 294</b>	<b>4 475 576</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 471 641	1 490 817	Mortgages
Passifs courants	37 224	16 879	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 508 865</b>	<b>1 507 696</b>	<b>Total liabilities</b>

Résultat net	31 mars / March 31	31 mars / March 31	Net income
	2018	2017	
	\$	\$	
Revenus de location	78 786	79 361	Rental income
Coûts opérationnels	(8 142)	(8 104)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(14 085)	(14 677)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	177 837	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>56 559</b>	<b>234 417</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Débiteurs	119 203	182 795	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	74 354	77 234	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 un taux fixe de 6,00%, échéants au plus tard en avril 2023	390 000	1 460 000	Loans receivable bearing interest at between prime rate plus 0.75% and 6.00%, with maturities up until April 2023
	583 557	1 720 029	
Courant	131 329	1 264 652	Current
Non courant	452 228	455 377	Non-current

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Encaisse	198 851	279 433	Cash

## 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 9. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	16 892	6 590	Prepaid expenses

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	36 954 315	31 581 924	Mortgages
Courant	2 392 123	1 873 894	Current
Non courant	34 562 192	29 708 030	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	2,68% - 4,78%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,59%	3,46%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2033	2018 - 2032	Maturity

Au 31 mars 2018, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at March 31, 2018, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	1 684 466	2018
2019	5 099 102	2019
2020	6 990 407	2020
2021	3 369 170	2021
2022	7 155 901	2022
Subséquemment	12 655 269	Thereafter
	<b>36 954 315</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 63 063 626\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$63,063,626.

## 11. DETTE À LONG TERME

## 11. LONG-TERM DEBT

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	135 000	135 000	Loan without interest maturing in June 2026 at the latest
Courant	15 000	15 000	Current
Non courant	120 000	120 000	Non-current

Au 31 mars 2018, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at March 31, 2018, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	15 000	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
Subséquemment	60 000	Thereafter
	<b>135 000</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
Passif	\$ 254 714	\$ 250 581	Liability

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

### Résultat par part

Les débetures 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.

## 13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 13. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	51 220	52 675	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.

### 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 suivantes:

### Variation of fair value of derivative financial instruments

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

	31 mars / March 31 2018	31 mars / March 31 2017	
Cours de la part (\$)	0,50	0,39	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,43	0,32 - 0,43	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,80	1,00 - 1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1,42	0,75 - 2,42	Expected life (years)

Des gains de 0\$ [2017: 6 180\$] et 1 455\$ [2017: 1 795\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Gains of \$0 [2017: \$6,180] and \$1,455 [2017: \$1,795] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 14. AUTRES PASSIFS

## 14. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
Revenus reportés	\$ 361 679	\$ 305 724	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	58 800	60 120	Unit-based compensation
	465 312	410 677	
Courant	361 679	305 724	Current
Non courant	103 633	104 953	Non-current

## 15. BONS DE SOUSCRIPTION

## 15. WARRANTS

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
Bons de souscription (note 18)	\$ 238 775	\$ 249 500	Warrants (note 18)

## 16. EMPRUNT BANCAIRE

## 16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 5 200 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 31 mars 2018, le solde des lignes de crédit se chiffre à 720 000\$ [T4 2017: 0\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 12 296 985\$, 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 \$5,200,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at March 31, 2018, the lines of credit have a balance of \$720,000 [Q4 2017: \$0]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$12,296,985, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

## 17. CRÉDITEURS

## 17. ACCOUNTS PAYABLE

	31 mars / March 31 2018	31 décembre / December 31 2017	
Comptes fournisseurs	253 699	198 917	Trade payables
Autres créditeurs	204 711	235 811	Other payables
	458 410	434 728	

Les crédateurs du 31 mars 2018 comprennent un montant de 193 950\$ (T4 2017: \$20 250) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at March 31, 2018, include an amount of \$193,950 (Q4 2017: \$20,250) related to acquisitions of investment properties.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. PARTS DE FIDUCIE

## 18. 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 in 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 2017	59 249 263		18 444 994	Balance January 1, 2017
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>				<b>Changes during the year 2017:</b>
Émissions de parts	26 342 280	0,4661	12 277 929	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2017	85 591 543		30 722 923	Balance December 31, 2017
<b>Variation au cours de la période 2018:</b>				<b>Changes during the period 2018:</b>
Émissions de parts	80 000	0,5300	42 400	Issuance of units
Solde au 31 mars 2018	85 671 543		30 765 323	Balance March 31, 2018

### **Émissions de parts**

Le 24 février 2017, la Fiducie a émis 50 000 parts au prix de 0,59\$ (prix à la date d'émission) en échange de services obtenus dont la juste valeur a été établie à 29 500\$.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a émis 10 204 080 parts au prix de 0,49\$ par part pour une valeur de 4 999 999\$. Les parts étaient composés d'une part ainsi qu'un demi bon de souscription (1«bon»). Deux (2) bons permettent d'acquérir une part de la fiducie à un prix de 0,61\$ par part. La juste valeur totale des bons a été établie à 239 800\$ et celle des parts à 4 760 199\$.

Le 20 novembre 2017, la Fiducie a émis 13 000 000 parts au prix de 0,50\$ par part pour une valeur de 6 500 000\$.

Le 4 décembre 2017, la Fiducie a émis 3 088 200 parts suite à un échange de parts privilégiées échangeables de ses filiales. En date de l'échange, la valeur comptable des parts émises correspondait à 988 230\$.

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 obtenus dont la juste valeur a été établie à 42 400\$.

### **Issuance of units**

On February 24, 2017, the Trust issued 50,000 units at \$0.59 per unit (price at the issuance date) in exchange for services obtained. The fair value was established at \$29,500.

On May 18, 2017, the Trust issued 10,204,080 units at a price of \$0.49 per unit for a gross proceed of \$4,999,999. The units were comprised of one unit and half of a warrant (1`warrant`). Two (2) warrants entitle the holder to purchase a trust unit at a price of \$0.61 per unit. The fair value of the warrants was established at \$239,800 and \$4,760,199 for the units.

On November 20, 2017, the Trust issued 13,000,000 units at a price of \$0.50 per unit for a gross proceed of \$6,500,000.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 18. TRUST UNITS (continued)

On December 4, 2017, the Trust issued 3,088,200 units following an exchange of exchangeable preferred units of its subsidiaries. At the exchange date, the units issued had a book value of \$988,230.

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

### 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 2017	550 000	0,38	Balance January 1, 2017
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>			<b>Changes during the year 2017:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2017	550 000	0,38	Balance December 31, 2017
<b>Variation au cours de la période 2018:</b>			<b>Changes during the period 2018:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 mars 2018	550 000	0,38	Balance March 31, 2018
Solde des options acquises	400 000	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**

31 mars 2018

8,04 années / 8.04 years

### **Weighted average remaining life**

March 31, 2018

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

La juste valeur des options a été estimée à la date de fin de la période 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 period date using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions:

	31 mars / March 31 2018	31 mars / March 31 2017	
Cours de la part (\$)	0,50	0,39	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,00	1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	8,04	9,04	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,15	0,07	Fair value of option

Sous la rubrique de charges administratives, un gain de 1 320\$ [2017: 1 025\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of administrative expenses, a gain of \$1,320 [2017: \$1,025] was recorded to income of the Trust in respect to the Units options.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 18. TRUST UNITS (continued)

### 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 2017	-	-	Balance January 1, 2017
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>			<b>Changes during the year 2017:</b>
Émissions de bons de souscription	5 102 040	0,61	Issuance of warrants
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61	Balance December 31, 2017
<b>Variation au cours de la période 2018:</b>			<b>Changes during the period 2018:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 mars 2018	5 102 040	0,61	Balance March 31, 2018
	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
5 102 040 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	5,102,040 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 la période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

### Variation of fair value of derivative warrants

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

	31 mars / March 31 2018	31 mars / March 31 2017	
Cours de la part (\$)	0,50		Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61		Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016		Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,90	s/o n/a	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00		Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4,13		Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,05		Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, un gain de 10 725\$ [2017: 0\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, a gain of \$10,725 [2017: \$0] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

### Résultat par part

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

### Income per unit

The warrants are anti-dilutive as their exercise price is greater than the average unit price.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 19. CHARGES FINANCIÈRES

## 19. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31 2018	31 mars / March 31 2017	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	274 795	173 185	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	5 330	23 573	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif:			Increase of liability component of the:
des parts privilégiées échangeables	-	24 139	exchangeable preferred units
des débetures convertibles	4 133	4 110	convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value of derivative:
parts privilégiées échangeables	-	(6 180)	exchangeable preferred units
débetures convertibles	(1 455)	(1 795)	convertible debentures
bons de souscription	(10 725)	-	warrants
Autres frais financiers	2 995	1 754	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(19 992)	(1 948)	Interest income
	255 081	216 838	

## 20. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 20. 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 2018	Variation / Change Période / Period 2018	31 mars / March 31 2018	
Actifs d'impôt différés	27 575	-	27 575	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	-	183 000	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 2017	Variation / Change Exercice / Year 2017	31 décembre / December 31 2017	
Actifs d'impôt différés	31 000	(3 425)	27 575	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	-	183 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		3 425		Deferred income taxes

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 21. RÉSULTAT NET PAR PART

## 21. NET INCOME PER UNIT

	31 mars / March 31, 2018	31 mars / March 31, 2017	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 373 354	1 840 152	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	2 678	19 249	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	1 376 032	1 859 401	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	85 659 099	59 269 263	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	706 282	3 919 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	86 365 381	63 188 858	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,0160</b>	<b>0,0310</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,0159</b>	<b>0,0294</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 22. FLUX DE TRÉSORERIE

## 22. CASH FLOWS

	31 mars / March 31, 2018	31 mars / March 31, 2017	
	\$	\$	
<b><i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i></b>			<b>Net change in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	(10 302)	(8 363)	Other current assets
Autres actifs financiers	66 472	(8 912)	Other financial assets
Créditeurs	(150 018)	21 601	Accounts payable
Autres passifs	55 955	(58 305)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(5 449)	(155)	Change in accrued interest
	(43 342)	(54 134)	
<b><i>Informations supplémentaires</i></b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	280 125	196 758	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(5 449)	(155)	Change in accrued interest
Intérêts payés	274 676	196 603	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 23. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 23. 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	0,50	51 220	Convertible debentures
	0,54	68 953	
	0,46	35 698	
Rémunération fondée sur des parts	0,50	58 800	Unit-based compensation
	0,54	71 000	
	0,46	48 080	
Bons de souscription	0,50	238 775	Warrants
	0,54	321 939	
	0,46	176 531	
<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	51 220	Convertible debentures
	30	56 512	
	20	46 046	
Rémunération fondée sur des parts	25	58 800	Unit-based compensation
	30	65 800	
	20	52 640	
Bons de souscription	25	238 775	Warrants
	30	330 102	
	20	154 592	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchie
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Fair value	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
<b>31 mars 2018</b>							
<b>Actifs financiers</b>							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	198 851	-	198 851	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	583 557	-	583 557	(2)	Other financial assets
		-	782 408	-	782 408		
<b>Passifs financiers</b>							
Créditeurs	(2)	-	-	458 410	458 410	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	720 000	720 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	36 954 315	36 954 315	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	135 000	135 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	254 714	254 714	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	51 220	-	-	51 220	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	238 775	-	-	238 775	(3)	Warrants
		289 995	-	38 522 439	38 812 434		
<b>31 décembre 2017</b>							
<b>Actifs financiers</b>							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	279 433	-	279 433	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 720 029	-	1 720 029	(2)	Other financial assets
		-	1 999 462	-	1 999 462		
<b>Passifs financiers</b>							
Créditeurs	(2)	-	-	434 728	434 728	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	-	-	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	31 581 924	31 581 924	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	135 000	135 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	250 581	250 581	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	52 675	-	-	52 675	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	249 500	-	-	249 500	(3)	Warrants
		302 175	-	32 402 233	32 704 408		

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  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 24. GESTION DU CAPITAL

## 24. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

La 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:

	<b>31 mars / March 31 2018</b>	<b>31 décembre / December 31, 2017</b>	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	36 954 315	31 581 924	Mortgages
Dettes à long terme	135 000	135 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	254 714	250 581	Convertible debentures
Emprunt bancaire	720 000	-	Bank indebtedness
Parts de fiducie	30 765 323	30 722 923	Trust units
	<b>68 829 352</b>	<b>62 690 428</b>	

## 25. GESTION DU RISQUE

## 25. 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 31 mars 2018, les comptes clients se chiffrent à 119 203\$ (T4 2017: 182 795\$) et les prêts à recevoir à 464 354\$ (T4 2017: 1 537 234\$).

### **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 March 31, 2018, accounts receivable amount to \$119,203 (Q4 2017: \$182,795) and loans receivable to \$464,354 (Q4 2017: \$1,537,234).

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. GESTION DU RISQUE (suite)

## 25. 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 fixes 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 83 954\$ sur le montant des charges financières de la période.

### **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 bank indebtedness. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk.

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

Each variation of 1% of the interest rates would have an impact of \$83,954 on the financial expenses of the period.

### **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 bank indebtedness.

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS**

## **26. RELATED PARTY TRANSACTIONS**

Les revenus de location comprennent des montants de 136 569\$ (T1 2017: 131 667\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels un montant de 0\$ (Q4 2017: 468\$) est à recevoir au 31 mars 2018.

Rental income includes \$136,569 (Q1 2017: \$131,667) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$0 (Q4 2017: \$468) is included in the receivables as at March 31, 2018.

La Fiducie loue, à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire, une partie de son immeuble de Saint-Hilaire au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 5 ans se terminant le 15 janvier 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendu annuellement au-delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première option de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

The Trust rents a portion of its property located in Saint-Hilaire, to a company controlled by the wife of a trustee, for an amount of \$110,000 annually and for a period of 5 years ending January 15, 2019. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the rent also include a variable rent of \$0.0075 calculated on the numbers of liters of fuel sold annually in excess of 3,500,000 liters. The tenant can exercise two (2) renewal options of five (5) years each. The first renewal option was exercised on January 15, 2014.

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par un (1) fiduciaire, au prix annuel de 177 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 10% en fonction des ventes provenant des lave-autos. Cette ristourne ne peut excéder 5 000\$ par année. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

The Trust rents its property located in Saint-Jean-sur-Richelieu, to a company controlled by one (1) trustee, for an amount of \$177,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2019. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the rent also include a variable rent of 10% calculated on the annual sales of the car-wash. The variable rent cannot exceed \$5,000. The tenant can exercise three (3) renewal options of five (5) years each.

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

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

Au cours de la période, la Fiducie a payé 8 000\$ (T1 2017: 17 700\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

During the period, the Trust paid \$8,000 (Q1 2017: \$17,700) in professional fees to trustees and to an entity controlled by a trustee.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 25 680\$ (T4 2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (T4 2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 081\$ (T1 2017: 656\$) pour lequel un montant de 185\$ (T4 2017: 190\$) est à recevoir au 31 mars 2018.

The loans receivable include amounts of \$25,680 (Q4 2017: \$26,635) due from a person related to a trustee and \$50,000 (Q4 2017: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$1,081 (Q1 2017: \$656) for which an amount of \$185 (Q4 2017: \$190) is included in the receivables as at March 31, 2018.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)**

## **26. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)**

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie. La Fiducie a payé 182 009\$ pour cette participation à des sociétés dans lesquelles des fiduciaires ont un intérêt.

On March 14, 2017, the Trust acquired an interest in the limited partnership Odacite Ste-Sophie. The Trust paid \$182,009 for this interest to companies in which trustees have an interest.

### **Rémunération des principaux dirigeants**

La Fiducie a payé 94 400\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 31 mars 2018 (T1 2017: 57 750\$).

### **Officers compensation**

The Trust paid \$94,400 as compensation to officers during the period ended March 31, 2018 (T1 2017: \$57,750).

## **27. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **27. OPERATING SEGMENTS**

La presque totalité des revenus de location proviennent de four (4) segments 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.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	%	%	
<b><i>Revenus de location d'immeubles de placement</i></b>			<b><i>Rental income from investment properties</i></b>
Compagnies pétrolières canadiennes	31	37	Major canadian oil and gas companies
Détaillants	12	-	Retail stores
Compagnies internationales de restauration rapide	25	33	International fast-food companies
Compagnies internationales de dépanneur	27	29	International convenience store companies
Pièces d'autos et autres	4	1	Auto parts and others
	<b>99</b>	<b>100</b>	

## **28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

## **28. SUBSEQUENT EVENTS**

Le 25 avril 2018, la Fiducie, en collaboration avec son partenaire Odacité Immobilier, ont annoncé l'arrivée d'un nouveau complexe commercial de 12 500 pieds carrés dans la ville de Lachute, Qc, composé d'un restaurant Benny&Co, d'un dépanneur Beau-Soir, d'une station-service Petro-Canada ainsi que de trois bannières de restauration rapide; A&W, Thai Express et Amir. Le projet aura pignon sur rue au 510 avenue Béthany à la sortie 260 de l'autoroute 50. Les coûts du projet sont estimés à 8 000 000\$. La Fiducie détiendra une participation de 50% dans ce projet. L'ouverture des commerces devrait avoir lieu à l'automne 2018 et marquera la première phase de ce projet commercial. La deuxième phase est toujours en développement et devrait voir le jour en 2019.

On April 25, 2018, the Trust and its partner Odacité Immobilier announced the launch of a new 12,500 square feet commercial development in the city Lachute, Qc, composed of a stand-alone 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 project is located on 510 Bethany Avenue at exit 260 of highway 50. Project costs are expected to total approximately \$8,000,000. The Trust will retain a 50% interest in the project. The tenants are expected to begin their operations in Fall 2018, which will represent the completion of the first phase of the project. The second phase of the development is still under analysis and expected to begin in 2019.