
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-3	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers Consolidés	8-38	Notes to Consolidated Financial Statements

RAPPORT DES FIDUCIAIRES

Les fiduciaires ont la responsabilité de préparer les états financiers consolidés. De l'avis des fiduciaires, ces états financiers consolidés donnent une image fidèle de la forme et de la substance des transactions et reflètent raisonnablement la situation financière et la performance financière de la Fiducie.

Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière. Les fiduciaires ont utilisé, pour comptabiliser les montants présentés dans les états financiers consolidés, les meilleures estimations et les jugements soignés qu'ils estiment raisonnables dans les circonstances en vue de s'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière.

Pour s'acquitter de leurs responsabilités, les fiduciaires utilisent des systèmes de contrôle interne et établissent des politiques et procédés pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection de son patrimoine. Les systèmes de contrôle interne et les registres financiers font l'objet d'un audit par les auditeurs externes à l'occasion de l'audit des états financiers consolidés.

C'est au conseil des fiduciaires qu'il incombe de réviser et d'approuver les états financiers consolidés et de surveiller l'exécution par la direction de ses responsabilités concernant la présentation de l'information financière.

/s/ Michel Lassonde
Président du conseil des fiduciaires

Le 23 mars 2018

TRUSTEES' REPORT

The Trustees are responsible for the preparation of the consolidated financial statements. The Trustees believe that these consolidated financial statements fairly present the form and substance of transactions, and that they reasonably present the Trust's financial position and its financial performance.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards. The Trustees have included, in the Trust's consolidated financial statements, amounts based on best estimates and careful judgements that they believe are reasonable under the circumstances, and designed to ensure that the consolidated financial statements are presented fairly, in all material respects.

To fulfill their responsibilities, the Trustees develop and continue to maintain systems of internal controls and establish policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets. The internal control systems and financial records are subject to an audit by external auditors during the audit of the consolidated financial statements.

The Board of Trustees is responsible for reviewing and approving the consolidated financial statements and overseeing management's performances of its financial reporting responsibilities.

/s/ Michel Lassonde
President of the Board of Trustees

March 23, 2018

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux détenteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Fronsac

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2017 et 2016, et les comptes de résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés, afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the unitholders of Fronsac real estate investment trust

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2017 and 2016, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2017 and 2016, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

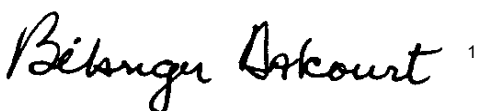
Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac aux 31 décembre 2017 et 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



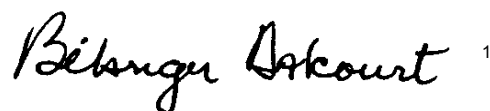
Bélangier Dalcourt CPA Inc.
Montréal, Canada
Le 23 mars 2018

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125104

We believe that the audit evidence we have obtained in our audits is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2017 and 2016 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2017 and 2016 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



Bélangier Dalcourt CPA Inc.
Montreal, Canada
March 23, 2018

¹ CPA auditor, CA, public accountancy permit n° A125104

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre / 31 décembre /

December 31,

December 31,

(in canadian dollars)

2017

2016

	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	66 350 563	47 317 731	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	1 622 291	753 544	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	455 377	77 866	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 22)	27 575	31 000	Deferred tax assets (note 22)
	68 455 806	48 180 141	
Actifs courants			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	279 433	65 087	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	6 590	7 585	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	1 264 652	102 436	Current portion of financial assets (note 7)
	70 006 481	48 355 249	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	29 708 030	21 136 907	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	120 000	145 937	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	250 581	249 149	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	-	945 830	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	52 675	251 775	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	104 953	66 708	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 22)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 22)
	30 419 239	22 979 306	
Passifs courants			Current liabilities
Bons de souscription (note 16)	249 500	-	Warrants (note 16)
Emprunt bancaire (note 17)	-	2 500 000	Bank indebtedness (note 17)
Créditeurs (note 18)	434 728	406 423	Accounts payable (note 18)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 888 894	765 112	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 16)	305 724	285 100	Current portion of other liabilities (note 16)
TOTAL DU PASSIF	33 298 085	26 935 941	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	36 708 396	21 419 308	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	70 006 481	48 355 249	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

MICHEL LASSONDE

(s) 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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2017	2016	
	\$	\$	
REVENUS			INCOME
Revenus de location des immeubles de placement (note 28)	4 359 277	2 837 021	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(881 662)	(411 662)	Operating costs
Autres revenus	10 000	155 350	Other revenues
Résultat opérationnel net	3 487 615	2 580 709	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	232 903	94 329	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	Change in fair value of investment properties
	5 895 140	4 763 417	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives	559 069	472 400	Administrative expenses
Charges financières (note 21)	791 702	836 206	Financial expenses (note 21)
Pénalités sur annulation de dette (note 10)	-	239 992	Debt extinguishment penalties (note 10)
	1 350 771	1 548 598	
Résultat avant impôts	4 544 369	3 214 819	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 22)			Income taxes (note 22)
Différés	3 425	18 000	Deferred
Résultat net et résultat global	4 540 944	3 196 819	Net income and comprehensive income

Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 23)	0,0674	0,0610	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 23)
--	--------	--------	--

Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 23)	0,0673	0,0595	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 23)
--	--------	--------	--

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

31 DÉCEMBRE 2017

DECEMBER 31, 2017

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 19)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2017	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de l'exercice:				-	Changes during the year:
Résultat net et résultat global	4 540 944	-	-	4 540 944	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	12 277 929	-	12 277 929	Issuance of units
Frais d'émissions	(252 246)	-	-	(252 246)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 277 539)	-	-	(1 277 539)	Distributions to unitholders
31 décembre 2017	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	December 31, 2017

31 DÉCEMBRE 2016

DECEMBER 31, 2016

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 19)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2016	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year:
Résultat net et résultat global	3 196 819	-	-	3 196 819	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	5 022 000	-	5 022 000	Issuance of units
Frais d'émissions	(88 912)	-	-	(88 912)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(851 796)	-	-	(851 796)	Distributions to unitholders
31 décembre 2016	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	December 31, 2016

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2017	2016	
	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	4 540 944	3 196 819	Net income
Ajustements:			Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(232 903)	(94 329)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2 174 622)	(2 088 379)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 24)	902 400	682 767	Interest expenses (note 24)
Intérêts payés (note 24)	(886 224)	(682 555)	Interest paid (note 24)
Charges administratives	70 745	40 875	Administrative expenses
Charges financières	(145 568)	92 190	Financial expenses
Impôts différés	3 425	18 000	Deferred income taxes
	2 078 197	1 165 388	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 24)	(18 049)	254 050	Net change in non-cash asset and liability items (note 24)
	2 060 148	1 419 438	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(16 889 140)	(13 583 326)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(707 344)	-	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	71 500	42 000	Distributions from joint ventures
Prêts à recevoir (note 7)	(1 460 000)	-	Loans receivable (note 7)
	(18 984 984)	(13 541 326)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	(2 500 000)	(85 704)	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	10 515 000	12 430 000	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	-	(3 876 389)	Mortgages repaid
Versements en capital périodiques	(792 501)	(519 881)	Periodic mortgage principal repayments
Augmentation de la dette à long terme	-	200 000	Increase of long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(53 531)	(67 440)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	11 247 753	4 911 088	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 277 539)	(851 796)	Distributions to unitholders
	17 139 182	12 139 878	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	214 346	17 990	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	65 087	47 097	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)	279 433	65 087	Cash and cash equivalents end of the year (note 8)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 23 mars 2018.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Fronsac et de ses filiales sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière «IFRS».

Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants 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 "FPI") is an unincorporated open-ended real estate investment trust formed on March 11, 2011 under the laws of the province of Quebec.

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

These consolidated financial statements were approved on March 23, 2018 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust and its subsidiaries comply with the International Financial Reporting Standards ("IFRS").

Basis of presentation

The consolidated financial statements have been prepared on a cost basis except for the following significant items of the consolidated 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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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. 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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

Périmètre de consolidation

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

Basis of consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

Equity 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.

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.

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.

Immeubles de placement

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

Investment properties

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

a) Immeubles productifs

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 décembre 2017, 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 550 000 options d'achat de parts à des fiduciaires et du personnel clé. Au 31 décembre 2017, 400 000 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, les débiteures convertibles et les parts privilégiées échangeables sont classés dans les «Autres passifs financiers». Les prêts et créances et les autres passifs financiers sont évalués au coût 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 December 31, 2017, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust has 550,000 options to trustees and key individuals to purchase units. As at December 31, 2017, 400,000 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, convertible debentures and exchangeable preferred units are classified in the «Other financial liabilities» category. Loans and receivables and other financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Interest calculated using the effective interest method is presented in income.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 décembre 2017, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2017, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2017, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 25.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2017, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 25.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2017, 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 December 31, 2017, 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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

En juillet 2014, l'International Accounting Standard Board («IASB») a publié la version finale d'IFRS 9. Elle remplacera en définitive IAS 39, *Instruments financiers: comptabilisation et évaluation*. La norme fournit des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilité de couverture.

Les actifs financiers seront alors classés et évalués en fonction du modèle économique applicable et de ses caractéristiques de flux de trésorerie contractuels. Pour les passifs financiers, la nouvelle norme modifie le modèle de dépréciation qui sera fondé sur les pertes de créances attendues. La comptabilité de couverture sera principalement alignée sur la gestion de risques.

IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important sur ses états financiers consolidés.

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

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

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

In July 2014, the International Accounting Standard Board ("IASB") issued the final version of IFRS 9. It will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement". IFRS 9 provides guidance on the classification and measurement of financial assets and financial liabilities and hedge accounting.

Financial assets will be classified and measured based on a business model in which they are held and in function of its contractual cash flows characteristics. For financial liabilities the standard modifies the impairment calculation based on an expected credit loss model. Hedge accounting will principally be aligned with risk management.

IFRS 9 will be effective for annual periods beginning on or after January 1st, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers ("IFRS 15")

IFRS 15 was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognize revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES (suite)

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

IAS 40 - Immeubles de placement («IAS 40»)

En décembre 2016, l'IASB a publié une modification à IAS 40 qui vient clarifier certaines exigences pour le transfert d'actifs. La modification exige qu'un actif soit transféré vers ou depuis la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a changement d'utilisation. Un changement d'utilisation survient lorsque l'immeuble satisfait ou cesse de satisfaire à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication que l'utilisation de l'immeuble a changé. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Son adoption anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important sur ses états financiers consolidés.

IAS 40 - Investment property ("IAS 40")

In December 2016, the IASB issued an amendment to IAS 40 clarifying certain requirements on assets transfer. The amendment requires that an asset be transferred to or from investment property only when there is a change in use. A change in use occurs when the property meets, or cease to meet, the definition of investment property and that there is evidence of the change in use. These amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018. Earlier application is also permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	31 décembre / December 31 2017 \$	31 décembre / December 31 2016 \$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de l'exercice	47 317 731	30 022 983	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	16 725 768	12 171 728	Acquisitions
Dépenses d'investissement	132 442	81 621	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	2 953 020	Amount transferred from properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	66 350 563	47 317 731	Balance end of the year
Immeubles en cours d'aménagement			Properties under development
Solde au début de l'exercice	-	2 637 944	Balance beginning of the year
Acquisitions	-	315 076	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(2 953 020)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de l'exercice	-	-	Balance end of the year
Total	66 350 563	47 317 731	Total

Acquisitions

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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.

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 vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
31 décembre 2017 / December 31, 2017			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%
31 décembre 2016 / December 31, 2016			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,24%	5,75% - 7,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2017 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 6 000 888\$ et de 2 871 980\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 5 090 302\$ et de 2 645 491\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2017 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$6,000,888 and \$2,871,980 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$5,090,302 and \$2,645,491 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	6 000 888
(0.25)%	2 871 980
0.50%	(5 090 302)
0.25%	(2 645 491)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	31 décembre / 31 décembre /		Ownership	
		December 31 / December 31			
		2017	2016		
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	795 247	753 544	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	489 719	-	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	337 325	-	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
		1 622 291	753 544		

Situation financière	31 décembre / 31 décembre /		Financial position
	2017	2016	
	\$	\$	
Immeubles productifs	2 329 576	747 351	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	908 416	-	Properties under development
Actifs courants	24 684	9 324	Current assets
Total des actifs	3 262 676	756 675	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 051 534	-	Mortgages
Passifs courants	588 851	3 131	Current liabilities
Total des passifs	1 640 385	3 131	Total liabilities
Actifs nets	1 622 291	753 544	Net assets

Résultat net	2017	2016	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	154 791	60 758	Rental income
Coûts opérationnels	(35 084)	(11 330)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	148 900	47 755	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(35 704)	(2 854)	Administrative and financial expenses
Résultat net	232 903	94 329	Net income

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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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

Fair Value of Investment Properties

31 décembre / 31 décembre /

December 31 / December 31

Emplacement	Participation	2017	2016	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 571 532	1 508 670	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 874 375	2 759 400	50	Louiseville, QC
		4 445 907	4 268 070		

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	2017	2016	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 445 907	4 268 070	Investment properties
Actifs courants	29 669	33 320	Current assets
Total des actifs	4 475 576	4 301 390	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 490 817	1 566 030	Mortgages
Passifs courants	16 879	21 361	Current liabilities
Total des passifs	1 507 696	1 587 391	Total liabilities
Résultat net	2017	2016	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	314 158	310 923	Rental income
Coûts opérationnels	(32 457)	(31 848)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(58 616)	(61 946)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	177 837	(117 243)	Change in fair value of investment properties
Résultat net	400 922	99 886	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 décembre /31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Débiteurs	182 795	91 596	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	77 234	88 706	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et un taux fixe de 6,00%, sans modalités de remboursement, échéants au plus tard en avril 2023	1 460 000	-	Loans receivable bearing interest at between prime rate plus 0.75% and 6.00%, with no repayable terms, maturing in April 2023 the latest
	1 720 029	180 302	
Courant	1 264 652	102 436	Current
Non courant	455 377	77 866	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 décembre /31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Encaisse	279 433	65 087	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	31 décembre /31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	6 590	7 585	Prepaid expenses

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425	Mortgages
Courant	1 873 894	722 518	Current
Non courant	29 708 030	21 136 907	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,46%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2032	2018 - 2023	Maturity

Au 31 décembre 2017, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2017, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	1 873 894	2018
2019	5 004 460	2019
2020	6 891 566	2020
2021	3 265 943	2021
2022	7 048 093	2022
Subséquentement	7 497 968	Thereafter
	31 581 924	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 58 191 349\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$58,191,349.

Au cours de l'exercice 2016, la Fiducie a profité des conditions du marché lié aux taux d'intérêt en remboursant par anticipation deux (2) emprunts hypothécaires portant intérêts aux taux de 5,09% et 5,24%. Ce faisant, la Fiducie a payé 239 992\$ en pénalités sur annulation. Ces pénalités ont été ajoutées au montant en capital des nouveaux emprunts hypothécaires portant intérêt au taux de 3,41%.

During the year 2016, the Trust took advantage of current market conditions related to interest rates by extinguishing before maturity two (2) mortgages bearing interest rates of 5.09% and 5.24%. In doing so, the Trust incurred debt extinguishment penalties of \$239,992. These penalties were added to the principal of new mortgages bearing interest at a rate of 3.41%.

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	135 000	188 531	Loan without interest maturing in June 2026 at the latest
Courant	15 000	42 594	Current
Non courant	120 000	145 937	Non-current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME (suite)

11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 31 décembre 2017, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2017, 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
Subséquent	60 000	Thereafter
	135 000	

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
Passif	\$ 250 581	\$ 249 149	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	6,00	6,56	250 000	0,43	10 octobre 2019
October 2014	6.00	6.56	250,000	0.43	October 10, 2019

Résultat par part

Les débetures convertibles sont anti-dilutives car leur conversion augmenterait le résultat net par part.

Income per unit

The convertible debentures are anti-dilutive as their conversion would increase the net income per unit.

13. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

13. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en parts de FPI sur une base de 1 pour 1.	-	455 052	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en parts de FPI sur une base de 1 pour 1.	-	490 778	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
	-	945 830	

Le 4 décembre 2017, les détenteurs des parts privilégiées échangeables ont échangé leurs parts pour des parts de la Fiducie. Un total de 3 088 200 parts ont été émises en date de l'échange.

On December 4, 2017, the holders of the exchangeable preferred units exchanged their units for units of the Trust. A total of 3,088,200 units of the Trust were issued on the exchange date.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	-	110 780	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	-	119 600	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	52 675	21 395	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>52 675</u>	<u>251 775</u>	

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 l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	2017	2016
Cours de la part (\$)	0,50	0,36
Prix de levée (\$)	0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0155
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25	1,00 - 1,25
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	1,66	1,75 - 3,42

Un gain de 230 380\$ [2016: charge de 48 515\$] et une charge de 31 280\$ [2016: 3 605\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

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

A gain of \$230,380 [2016: expense of \$48,515] and an expense of \$31,280 [2016: \$3,605] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

15. AUTRES PASSIFS

15. OTHER LIABILITIES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Revenus reportés	305 724	285 100	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	47 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	60 120	18 875	Unit-based compensation
	410 677	351 808	
Courant	305 724	285 100	Current
Non courant	104 953	66 708	Non-current

16. BONS DE SOUSCRIPTION

16. WARRANTS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 19)	249 500	-	Warrants (note 19)

17. EMPRUNT BANCAIRE

17. 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 décembre 2017, le solde des lignes de crédit se chiffre à 0\$ [2016: 2 500 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 12 296 995\$, 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 December 31, 2017, the lines of credit have a balance of \$0 [2016: \$2,500,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$12,296,995, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

18. CRÉDITEURS

18. ACCOUNTS PAYABLE

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	198 917	217 000	Trade payables
Autres créditeurs	235 811	189 423	Other payables
	434 728	406 423	

Les créditeurs au 31 décembre 2017 comprennent un montant de 20 250\$ [2016: 51 180\$] relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2017, include an amount of \$20,250 [2016: \$51,180] related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

19. PARTS DE FIDUCIE

19. 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 \$	Issued and fully paid
Parts de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2016	46 378 751		13 422 994	Balance January 1, 2016
Variation au cours de l'exercice 2016:				Changes during the year 2016:
Émissions de parts	12 870 512	0,3902	5 022 000	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2016	59 249 263		18 444 994	Balance December 31, 2016
Variation au cours de l'exercice 2017:				Changes during the year 2017:
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

Émissions de parts

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

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

Le 24 février 2017, la Fiducie a émis 50 000 parts en échange de services obtenus. La juste valeur des services a été établie à 29 500\$ en référence au prix de la part à la date d'émission.

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 («bons»). Chaque bons entier permet d'acquérir une part de fiducie à un prix de 0,61\$. La juste valeur 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\$.

Issuance of units

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

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

On February 24, 2017, the Trust issued 50,000 units in exchange for services obtained. The fair value of the services was established at \$29,500 which corresponds to the unit price at the issuance date.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

19. PARTS DE FIDUCIE (suite)

19. TRUST UNITS (continued)

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. Each whole warrant entitles the holder to purchase a trust unit at a price of \$0.61. 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.

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.

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 2016	-	-	Balance January 1, 2016
Variation au cours de l'exercice 2016:			Changes during the year 2016:
Octroyées	550 000	0,38	Granted
Solde au 31 décembre 2016	550 000	0,38	Balance December 31, 2016
Variation au cours de l'exercice 2017:			Changes during the year 2017:
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2017	550 000	0,38	Balance December 31, 2017
Solde des options acquises	400 000	0,38	Balance of vested options
	Date d'échéance	Expiry date	
550 000 options d'achat de parts	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Units Options

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 décembre 2017

8,29 années / 8.29 years

Weighted average remaining life

December 31, 2017

Rémunération fondée sur des parts

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

Unit-based compensation

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

	2017	2016	
Cours de la part (\$)	0,50	0,39	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0163	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,75	1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	8,29	9,29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,15	0,08	Fair value of option

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(in canadian dollars)

19. PARTS DE FIDUCIE (suite)

Une charge de 41 245\$ [2016: 18 875\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat de parts.

Résultat par part

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

Bons de souscription («bons»)

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2017	-	-
Variation au cours de l'exercice 2017:		
Émis	5 102 040	0,61
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61

	<u>Date d'échéance</u>	<u>Expiry date</u>	
5 102 040 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	5,102,040 warrants

Une charge de 9 700\$ [2016: 0\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge financière.

Résultat par part

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

20. GESTION DU CAPITAL

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.

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.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

	31 décembre / December 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016
	\$	\$
Capital		
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425
Dettes à long terme	135 000	188 531
Débetures convertibles	250 581	249 149
Emprunt bancaire	-	2 500 000
Parts privilégiées échangeables (capital)	-	988 230
Parts de fiducie	30 722 923	18 444 994
	62 690 428	44 230 329

19. TRUST UNITS (continued)

An expense of \$41,245 [2016: \$18,875] was recorded to income of the Trust under administrative expense relating to the units options.

Income per unit

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

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	-	-
Changes during the year 2017:		
Issued	5 102 040	0,61
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61

	<u>Date d'échéance</u>	<u>Expiry date</u>	
5 102 040 warrants	15 mai 2022	May 15, 2022	5,102,040 warrants

An expense of \$9,700 [2016: \$0] was recorded to income of the Trust under financial expenses.

Income per unit

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

20. CAPITAL MANAGEMENT

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.

The Trust's uses its capital for acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

The Trust's capital components are as follows:

	31 décembre / December 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016
	\$	\$
Capital		
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425
Dettes à long terme	135 000	188 531
Débetures convertibles	250 581	249 149
Emprunt bancaire	-	2 500 000
Parts privilégiées échangeables (capital)	-	988 230
Parts de fiducie	30 722 923	18 444 994
	62 690 428	44 230 329

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. CHARGES FINANCIÈRES

21. FINANCIAL EXPENSES

	2017	2016	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	812 908	596 870	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	-	2 897	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	89 492	83 000	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif:			Increase of liability component of the:
des parts privilégiées échangeables	84 091	88 449	exchangeable preferred units
des débentures convertibles	16 432	16 341	convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value of derivative:
instruments financiers dérivés	(230 380)	48 515	financial instruments
débentures convertibles	31 280	3 605	convertible debentures
bons de souscription	9 700	-	warrants
Autres frais financiers	6 199	4 895	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(28 020)	(8 366)	Interest income
	791 702	836 206	

22. IMPÔTS DIFFÉRÉS

22. 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 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

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 2016	Variation / Change Exercice / Year 2016	31 décembre / December 31 2016	
Actifs d'impôt différés	31 000	-	31 000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	165 000	18 000	183 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		18 000		Deferred income taxes

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. RÉSULTAT NET PAR PART

23. NET INCOME PER UNIT

	2017	2016	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 540 944	3 196 819	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	156 910	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	4 540 944	3 353 729	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	115 098	3 919 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	67 513 813	56 323 367	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0674	0,0610	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0673	0,0595	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

24. FLUX DE TRÉSORERIE

24. CASH FLOWS

	2017	2016	
	\$	\$	
<i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i>			Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	995	124 188	Other current assets
Autres actifs financiers	(79 727)	2 293	Other financial assets
Créditeurs	59 235	94 251	Accounts payable
Autres passifs	17 624	33 530	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(16 176)	(212)	Change in accrued interest
	(18 049)	254 050	
<i>Informations supplémentaires</i>			Supplementary information
Charges d'intérêts	902 400	682 767	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(16 176)	(212)	Change in accrued interest
Intérêts payés	886 224	682 555	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS

25. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

La juste valeur des actifs et passifs financiers courants se rapproche de leur valeur comptable étant donné leur échéance 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, des débetures convertibles et des parts privilégiées échangeables se rapproche de leur valeur comptable compte tenu qu'ils sont assujettis à des conditions similaires à celles que la Fiducie pourrait obtenir pour des instruments ayant des termes similaires.

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

La sensibilité des instruments financiers dérivés par rapport 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>Sensibilité au cours de la part</u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Instruments financiers dérivés	0,50	52 675	Derivative financial instruments
	0,54	70 058	
	0,46	37 442	
Rémunération fondée sur des parts	0,50	60 120	Unit-based compensation
	0,54	72 240	
	0,46	49 400	
Bons de souscription	0,50	249 500	Warrants
	0,54	334 694	
	0,46	186 224	
<u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Instruments financiers dérivés	25	52 675	Derivative financial instruments
	30	58 430	
	20	47 035	
Rémunération fondée sur des parts	25	60 120	Unit-based compensation
	30	67 400	
	20	53 680	
Bons de souscription	25	249 500	Warrants
	30	345 408	
	20	163 775	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

25. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying amount			Juste valeur Fair value		Hiérarchie	
	n	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities				
31 décembre 2017		\$	\$	\$	\$			December 31, 2017
Actifs financiers								Financial assets
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			
Passifs financiers								Financial liabilities
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			
31 décembre 2016								December 31, 2016
Actifs financiers								Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	65 087	-	65 087	(2)		Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	180 302	-	180 302	(2)		Other financial assets
		-	245 389	-	245 389			
Passifs financiers								Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	406 423	406 423	(2)		Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 500 000	2 500 000	(2)		Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 859 425	21 859 425	(2)		Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	188 531	188 531	(2)		Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	249 149	249 149	(2)		Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	945 830	945 830	(2)		Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	251 775	-	-	251 775	(3)		Derivative financial instruments
		251 775	-	26 149 358	26 401 133			

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 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. GESTION DU RISQUE

26. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2017, les comptes clients se chiffrent à 182 795\$ (2016: 91 596\$) et les prêts à recevoir à 1 537 234\$ (2016: 88 706\$).

Les comptes clients proviennent majoritairement de sociétés ayant des opérations pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires, 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 débentures 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 275 881\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2017, accounts receivable amount to \$182,795 (2016: \$91,596) and loans receivable to \$1,537,234 (2016: \$88,706).

Accounts receivable mostly include major Canadian National Brands 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 \$275,881 on the financial expenses of the year.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. GESTION DU RISQUE (suite)

26. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité

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

La Fiducie a accès à plusieurs sources de financement qui lui 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.

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.

27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 541 888\$ (2016: 332 194\$) de compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 468\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

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.

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

Rental income includes \$541,888 (2016: \$332,194) from companies controlled by trustees and individuals related to trustees for which an amount of \$468 (2016: \$0) is included in the receivables as at December 31, 2017.

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.

The Trust rents its property located in Saint-Jean-sur-Richelieu, to a company controlled by two (2) trustees, 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(in canadian dollars)

27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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 4^e année, ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Au cours de l'exercice, la Fiducie a payé 43 800\$ (2016: 87,600\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

Au cours de l'exercice, la Fiducie a payé aucun montant (2016: 12 696\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Le solde à payer au 31 décembre 2017 est de 0\$ (2016: 0\$).

Les prêts à recevoir incluent des montants de 26 635\$ (2016: 30 248\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (2016: 0\$) consenti à un dirigeant. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 3 696\$ (2016: 2 788\$) pour lequel un montant de 190\$ (2016: 220\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Les prêts à recevoir comprennent aussi des avances de 1 070 000\$ (2016: 0\$) consenties à une coentreprise. Le revenu d'intérêts sur ces avances totalise 6 135\$ (2016: 0\$) pour lequel 6 135\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Lors de l'acquisition d'une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, la Fiducie a payé un montant de 182 009\$ à des sociétés contrôlées par des fiduciaires.

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 169 834\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2017 (2016: 115 500\$).

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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.

During the year, the Trust paid \$43,800 (2016: \$87,600) in professional fees to trustees and to an entity controlled by a trustee.

During the year, the Trust also paid \$0 (2016: \$12,696) for legal fees to a person related to a trustee. As at December 31, 2017, there is no amount payable (2016: \$0).

The loans receivable include amounts of \$26,635 (2016: \$30,248) due from a person related to a trustee and \$50,000 (2016: \$0) due from an officer. Interest income on those loans amounts to \$3,696 (2016: \$2,788) for which an amount of \$190 (2016: \$220) is included in the receivables as at December 31, 2017.

The loans receivable also include an amount of \$1,070,000 (2016: \$0) that represents advances to a joint venture. Interest income on those advances amounts to \$6,135 (2016: \$0) for which an amount of \$6,135 (2016: 0\$) is included in the receivables as at December 31, 2017.

At the acquisition of the limited partnership Odacité Ste-Sophie, the Trust paid \$182,009 to companies controlled by trustees.

Officers compensation

The Trust paid \$169,834 as compensation to officers during the year ended December 31, 2017 (2016: \$115,500).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

28. SECTEURS OPÉRATIONNELS

28. OPERATING SEGMENTS

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

The rental income mostly comes from three (3) 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.

	2017	2016	
	%	%	
<i>Revenus de location d'immeubles de placement</i>			<i>Rental income from investment properties</i>
Compagnies pétrolières canadiennes	36	38	Major canadian oil and gas companies
Compagnies internationales de restauration rapide	30	33	International fast-food companies
Compagnies internationales de dépanneur	29	27	International convenience store companies
Pièces d'autos et autres	5	2	Auto parts and others
	100	100	

29. ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

29. SUBSEQUENT EVENT

Le 15 janvier 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$/part pour un total de 42 400\$, à titre de rémunération à des membres de la direction, et ce, en conformité avec leur engagement contractuel.

On January 15, 2018, the Trust issued 80,000 units at a price of \$0.53/unit for a total of \$42,400 as performance bonus to officers according to their employment contract.