
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2019 ET 2018**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED MARCH 31, 2019 AND 2018**

PAGE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:

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

1
2
3
4
5-36

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 mars /

31 décembre /

(in canadian dollars)

March 31

December 31

2019

2018

ACTIF	\$	\$	ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	93 005 154	93 620 352	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	4 801 056	4 686 447	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	2 248 135	1 151 577	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	25 700	25 700	Deferred tax assets (note 19)
	100 080 045	99 484 076	
Actifs courants			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7)	306 169	174 452	Cash and cash equivalents (note 7)
Autres actifs courants (note 8)	68 607	22 556	Other current assets (note 8)
Portion court terme des actifs financiers (note 6)	294 182	200 076	Current portion of financial assets (note 6)
	100 749 003	99 881 160	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 9)	43 051 351	45 886 293	Mortgages (note 9)
Dette à long terme (note 10)	105 000	105 000	Long-term debt (note 10)
Débiteures convertibles (note 11)	1 580 732	1 593 481	Convertible debentures (note 11)
Instruments financiers dérivés (note 12)	141 615	146 530	Derivative financial instruments (note 12)
Autres passifs (note 13)	140 918	141 578	Other liabilities (note 13)
Passifs d'impôt différé (note 19)	163 000	163 000	Deferred tax liabilities (note 19)
Provision (note 26)	500 000	500 000	Provision (note 26)
	45 682 616	48 535 882	
Passifs courants			Current liabilities
Bons de souscription (note 14)	275 510	289 800	Warrants (note 14)
Emprunt bancaire (note 15)	4 430 000	2 470 000	Credit facilities (note 15)
Créditeurs (note 16)	672 340	961 796	Accounts payable (note 16)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 9 et 10)	7 392 959	4 904 188	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 9 and 10)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	453 422	426 534	Current portion of other liabilities (note 13)
TOTAL DU PASSIF	58 906 847	57 588 200	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	41 842 156	42 292 960	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	100 749 003	99 881 160	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

MICHEL LASSONDE

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

JASON PARRAVANO

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2019	2018	
	\$	\$	
REVENUS			INCOME
Revenus de location des immeubles de placement (note 25)	1 999 095	1 361 751	Rental income from investment properties (note 25)
Coûts opérationnels	(442 339)	(287 858)	Operating costs
Autres revenus	-	15 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	1 556 756	1 088 893	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	25 109	(36 445)	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(842 237)	674 827	Change in fair value of investment properties
	739 628	1 727 275	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives	120 673	57 760	Administrative expenses
Rémunération à base de parts (note 17)	63 180	41 080	Unit based compensation (note 17)
Charges financières (note 18)	504 905	255 081	Financial expenses (note 18)
	688 758	353 921	
Résultat net et résultat global	50 870	1 373 354	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)	0,0005	0,0160	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)	0,0005	0,0159	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

31 MARS 2019

MARCH 31, 2019

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2019	2 860 238	39 361 322	71 400	42 292 960	January 1, 2019
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat global	50 870	-	-	50 870	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	63 840	-	63 840	Issuance of units
Frais d'émissions	(1 689)	-	-	(1 689)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(563 825)	-	-	(563 825)	Distributions to unitholders
31 mars 2019	2 345 594	39 425 162	71 400	41 842 156	March 31, 2019

31 MARS 2018

MARCH 31, 2018

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2018	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	January 1, 2018
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat global	1 373 354	-	-	1 373 354	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	42 400	-	42 400	Issuance of units
Frais d'émissions	(1 544)	-	-	(1 544)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(431 785)	-	-	(431 785)	Distributions to unitholders
31 mars 2018	6 854 098	30 765 323	71 400	37 690 821	March 31, 2018

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2019	2018	
	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	50 870	1 373 354	Net income
Ajustements:			Adjustments:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(25 109)	36 445	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	842 237	(674 827)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 21)	517 267	280 125	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(514 482)	(274 676)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	63 180	41 080	Unit based compensation
Charges financières	(31 954)	(8 047)	Financial expenses
	902 009	773 454	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 21)	(405 217)	(43 342)	Net change in non-cash asset and liability items (note 21)
	496 792	730 112	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(227 039)	(7 550 256)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(100 000)	-	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10 500	10 500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts à recevoir	(1 100 000)	-	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts à recevoir	3 149	1 070 000	Cash in of loans receivable
	(1 413 390)	(6 469 756)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	1 960 000	720 000	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	-	5 625 000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(346 171)	(252 609)	Periodic mortgage principal repayments
Émissions de parts, net des frais d'émissions	(1 689)	(1 544)	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(563 825)	(431 785)	Distributions to unitholders
	1 048 315	5 659 062	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	131 717	(80 582)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	174 452	279 433	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 7)	306 169	198 851	Cash and cash equivalents end of the period (note 7)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 24 mai 2019.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These consolidated financial statements were approved on May 24, 2019 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018.

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Modification des méthodes comptables

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

Changes in accounting policies

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

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

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

IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Types d'acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Nature of acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 4.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

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

Equity method accounted investments

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

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

b) Properties under development

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Immeubles locatifs

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

Partenariats

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Comptabilisation des produits

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

Leased properties

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

Joint arrangements

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

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

Cash and cash equivalents

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

Revenue recognition

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Contrats de location

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

Autres revenus

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

Rémunération fondée sur des parts

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net par part

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

Leases

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

Other revenues

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

Unit-based compensation

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

Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income 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 (net loss) per unit is calculated based on the weighted average number of units outstanding during the year. The calculation of diluted net income (net loss) per unit reflects the potential issuance of units under the terms of convertible debentures and exercise of options and warrants, if dilutive.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de TSX qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 31 mars 2019, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at March 31, 2019, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

Actifs financiers

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

Financial assets

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

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

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

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

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

Passifs financiers

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

Financial liabilities

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

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

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

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

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instrument financiers (suite)

Financial instruments (continued)

Dépréciation

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

Impairment

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

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

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

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

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 mars 2019, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at March 31, 2019, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 mars 2019, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at March 31, 2019, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 mars 2019, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération fondée sur des parts représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at March 31, 2019, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2019 \$	31 décembre / December 31 2018 \$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de l'exercice	92 196 207	66 350 563	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	30 378 823	Acquisitions
Dépenses d'investissement	29 737	313 439	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	-	(975 200)	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(842 237)	(3 871 418)	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	91 383 707	92 196 207	Balance end of the year
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de l'exercice	1 424 145	-	Balance beginning of the year
Dépenses d'investissement	197 302	448 945	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	-	975 200	Amount transferred from developed properties
Solde à la fin de l'exercice	1 621 447	1 424 145	Balance end of the year
Total	93 005 154	93 620 352	Total

Acquisitions

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

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

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2018, la Fiducie a transféré un immeuble de placement aux immeubles en cours d'aménagement. La Fiducie a terminé les travaux de rénovation au cours du 2^e trimestre 2019. En date du 31 mars 2019, la valeur comptable de cet immeuble est de 1 621 447\$.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under development. The Trust finished the renovations during the 2nd quarter of 2019. As at March 31, 2019, the carrying value of that property amounts to \$1,621,447.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeubles productifs

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

Investment properties valuation / Fair value: Developed properties

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

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
31 mars 2019 / March 31, 2019			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 956 608	6,45%	5,75% - 7,25%
31 décembre 2018 / December 31, 2018			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 979 747	6,48%	5,75% - 7,25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 mars 2019 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 2019 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	7 784 850
(0.25)%	3 734 679
0.50%	(6 659 922)
0.25%	(3 454 736)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31	December 31		
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	777 113	775 477	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	440 375	423 504	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	274 960	290 581	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	902 200	917 575	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	982 003	954 347	50	Odacite Mercier LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	308 840	308 815	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1 015 793	1 016 148	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	99 772	-	50	Immeubles Frondacite LP
		4 801 056	4 686 447		

Situation financière	31 mars /	31 décembre /	Financial position
	March 31	December 31	
	\$	\$	
Immeubles productifs	13 077 879	13 099 563	Developed properties
Immeubles locatifs	654 751	654 751	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	859 621	790 969	Properties under development
Actifs courants	254 857	245 251	Current assets
Total des actifs	14 847 108	14 790 534	Total assets
Emprunts hypothécaires	7 163 161	8 593 151	Mortgages
Obligations locatives	646 727	652 869	Lease obligations
Passifs courants	2 236 164	858 067	Current liabilities
Total des passifs	10 046 052	10 104 087	Total liabilities
Actifs nets	4 801 056	4 686 447	Net assets

Résultat net	31 mars /	31 mars /	Net income
	March 31	March 31	
	\$	\$	
Revenus de location	300 738	49 222	Rental income
Coûts opérationnels	(91 153)	(11 604)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(76 151)	(60 489)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(4 255)	-	Administrative expenses
Charges financières	(104 070)	(13 574)	Financial expenses
Résultat net	25 109	(36 445)	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 mars 2019, les prêts à recevoir (note 6) comprennent des avances de 1 000 000\$ consenties à des coentreprises (T4 2018: 0\$). Au cours de la période se terminant le 31 mars 2019, la Fiducie a obtenu 5 550\$ (T1 2018: 12 747\$) de revenu d'intérêts sur des avances à des coentreprises et pour lequel un montant de 5 550\$ est à recevoir au 31 mars 2019 (T4 2018: 0\$).

As at March 31, 2019, the loans receivable (note 6) include an amount of \$1,000,000 for advances made to joint ventures (Q4 2018: \$0). During the period ending March 31, 2019, the Trust has earned interest income of \$5,550 (Q1 2018: \$12,747) on advances made to joint ventures for which an amount of \$5,550 is included in the receivables as at March 31, 2019 (Q4 2018: \$0).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste Valeur des Immeubles de placement Fair Value of Investment Properties

Joint operations

Emplacement	Participation	31 mars	31 décembre /	Ownership	Location
		March 31	December 31		
	%	2019	2018	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 599 984	1 599 984	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 876 560	2 876 560	50	Louiseville, QC
		4 476 544	4 476 544		

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

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

Situation financière	31 mars	31 décembre /	Financial position
	March 31	December 31	
	2019	2018	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 476 544	4 476 544	Investment properties
Actifs courants	65 777	48 380	Current assets
Total des actifs	4 542 321	4 524 924	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 680 000	1 697 500	Mortgages
Passifs courants	42 809	22 220	Current liabilities
Total des passifs	1 722 809	1 719 720	Total liabilities

Résultat net	31 mars	31 mars	Net income
	March 31	March 31	
	2019	2018	
	\$	\$	
Revenus de location	77 291	78 786	Rental income
Coûts opérationnels	(7 540)	(8 142)	Operating costs
Charges financières	(17 431)	(14 085)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	Change in fair value of investment properties
Résultat net	52 320	56 559	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Débiteurs	280 919	187 106	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	62 168	65 317	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes de 6% et 7,50%, échéants au plus tard en février 2025	2 199 230	1 099 230	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates of 6% and 7.50%, with maturities up until February 2025
	2 542 317	1 351 653	
Courant	294 182	200 076	Current
Non courant	2 248 135	1 151 577	Non-current

7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Encaisse	306 169	174 452	Cash

8. AUTRES ACTIFS COURANTS

8. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	36 129	22 556	Prepaid expenses
Dépôt sur transactions	32 478	-	Deposit on transactions
	68 607	22 556	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

9. MORTGAGES

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	50 429 310	50 775 481	Mortgages
Non courant	43 051 351	45 886 293	Non-current
Courant	7 377 959	4 889 188	Current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,98%	2,68% - 4,98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,81%	3,81%	Weighted average interest rate
Échéance	2019 - 2033	2019 - 2033	Maturity

Au 31 mars 2019, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at March 31, 2019, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	4 547 157	2019
2020	7 345 663	2020
2021	3 736 834	2021
2022	7 536 518	2022
2023	9 276 707	2023
Subséquemment	17 986 431	Thereafter
	50 429 310	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 84 032 026\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$84,032,026.

10. DETTE À LONG TERME

10. LONG-TERM DEBT

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

Au 31 mars 2019, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at March 31, 2019, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
2023	15 000	2023
Subséquemment	45 000	Thereafter
	120 000	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

11. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
Passif	1 580 732	1 593 481	Liability

Date d'émission Date of issuance	Taux contractuel Contractual rate %	Taux effectif Effective rate %	Valeur nominale Nominal value \$	Prix de conversion par part Conversion price per unit \$	Date d'échéance Maturity date
Octobre 2014 / October 2014	6,00	6,56	250 000	0,43	Octobre 2019 / October 2019
Août 2018 / August 2018	6,00	7,55	1 404 000	0,73	Août 2023 / August 2023

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.

12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
Les débetures convertibles émises en octobre 2014 ont été ventilées à 244 245\$ pour sa composante passif et 5 755\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	64 300	65 175	The convertible debentures issued in October 2014 were segregated at \$244,245 for its liability component and \$5,755 for its derivative financial instrument.
Les débetures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	77 315	81 355	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
	<u>141 615</u>	<u>146 530</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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018	
Cours de la part (\$)	0,54	0,50	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,43 - 0,73	0,43	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,93	1,80	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0,50 - 4,42	1,42	Expected life (years)

Un gain de 4 915\$ [2018: 1 455\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

A gain of \$4,915 [2018: \$1,455] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

13. AUTRES PASSIFS

13. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Revenus reportés	453 422	426 534	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	96 085	96 745	Unit-based compensation
	594 340	568 112	
Non courant	140 918	141 578	Non-current
Courant	453 422	426 534	Current

14. BONS DE SOUSCRIPTION

14. WARRANTS

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 17)	275 510	289 800	Warrants (note 17)

15. EMPRUNT BANCAIRE

15. CREDIT FACILITIES

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières et d'un Fiduciaire pour un montant autorisé de 5 600 000\$ au taux préférentiel plus 0,65% à 1,00%. Au 31 mars 2019, le solde des lignes de crédit se chiffre à 4 430 000\$ [T4 2018: 2,470,000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 497 625\$, 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 \$5,600,000 with financial institutions and a Trustee, bearing interest at the prime rate plus 0.65% to 1.00%. As at March 31, 2019, the lines of credit have a balance of \$4,430,000 [Q4 2018: \$2,470,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,497,625, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

Au cours du 1er trimestre 2019, la Fiducie a décidé de ne pas renouveler certains emprunts hypothécaires échéant au cours de l'année et de les rembourser au moment venu. Par conséquent, ces emprunts hypothécaires ont été présentés dans les passifs courants ce qui a eu pour effet que la Fiducie ne respecte pas au 31 mars 2019 le ratio de couverture de dette d'une de ses lignes de crédit. En date de dépôt de ces états financiers, les emprunts hypothécaires ont été remboursés et la Fiducie n'est plus en défaut sur ce ratio.

During the first quarter of 2019, the Trust decided not to renew some mortgages expiring during the current year and to reimburse them in due time. Consequently these mortgages are classified as current liabilities which makes the Trust in default, as at March 31, 2019, on the debt coverage ratio on one of its credit facilities. As at the date of release of these financial statements, these mortgages have been reimbursed and the Trust is no longer in default on this ratio.

16. CRÉDITEURS

16. ACCOUNTS PAYABLE

	31 mars / March 31 2019	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	392 994	657 969	Trade payables
Autres créditeurs	279 346	303 827	Other payables
	672 340	961 796	

Les crédateurs du 31 mars 2019 comprennent un montant de 70 478\$ (T4 2018: \$517 626) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at March 31, 2019, include an amount of \$70,478 (Q4 2018: \$517,626) related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. PARTS DE FIDUCIE

17. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Parts de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2018	85 591 543		30 722 923	Balance January 1, 2018
Variation au cours de l'exercice 2018:				Changes during the year 2018:
Émissions de parts	15 998 517	0,54	8 638 399	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2018	101 590 060		39 361 322	Balance December 31, 2018
Variation au cours de l'exercice 2019:				Changes during the year 2019:
Émissions de parts	112 000	0,57	63 840	Issuance of units
Solde au 31 mars 2019	101 702 060		39 425 162	Balance March 31, 2019

Émissions de parts

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

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

Le 19 mars 2019, la Fiducie a émis 112 000 parts au prix de 0,57\$ (prix à la date d'émission) en échange de services obtenus dont la juste valeur a été établie à 63 840\$.

Issuance of units

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

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

On March 19, 2019, the Trust issued 112,000 units at \$0.57 per unit (price at the issuance date) in exchange for services obtained. The fair value was established at \$63,840.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

17. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat de parts

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2018	550 000	0,38
Variation au cours de l'exercice 2018:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2018	550 000	0,38
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Aucune	-	-
Solde au 31 mars 2019	550 000	0,38
Solde des options acquises	550 000	0,38

Units options

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

Changes during the year 2018:

None

Balance December 31, 2018

Changes during the year 2019:

None

Balance March 31, 2019

Balance of vested options

	Date d'échéance 13-avril-2026	Expiry date April-13-2026	
550 000 options d'achat de parts			550,000 Units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 mars 2019

7,04 années / 7.04 years

Weighted average remaining life

March 31, 2019

Rémunération fondée sur des parts

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

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018	
Cours de la part (\$)	0,54	0,50	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,94	2,00	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	7,04	8,04	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,17	0,15	Fair value of option

Unit-based compensation

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

Sous la rubrique rémunération à base de parts, une charge de 63 180\$ [2018: 41 080\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of unit based compensation, an expense of \$63,180 [2018: \$41,080] was recorded to income of the Trust in respect to the units options.

Résultat par part

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

17. TRUST UNITS (continued)

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 2018	5 102 040	0,61
Variation au cours de l'exercice 2018:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2018	5 102 040	0,61
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Aucune	-	-
Solde au 31 mars 2019	5 102 040	0,61

Warrants

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

	Prix exercice Exercise price
	\$
Balance January 1, 2018	0,61
Changes during the year 2018:	
None	-
Balance December 31, 2018	0,61
Changes during the year 2019:	
None	-
Balance March 31, 2019	0,61

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

Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018
Cours de la part (\$)	0,54	0,50
Prix de levée (\$)	0,61	0,61
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,92	1,90
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	3,13	4,13
Juste valeur du bon de souscription	0,05	0,05

Change in fair value of warrants

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

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018
Unit price (\$)	0,54	0,50
Exercise price (\$)	0,61	0,61
Expected distribution (\$)	0,0222	0,02016
Risk-free interest rate (%)	1,92	1,90
Expected annual volatility (%)	25,00	25,00
Expected life (years)	3,13	4,13
Fair value of warrant	0,05	0,05

Sous la rubrique de charges financières, un gain de 14 290\$ [2018: 10 725\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, a gain of \$14,290 [2018: \$10,725] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Résultat par part

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. CHARGES FINANCIÈRES

18. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	479 632	274 795	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	37 635	5 330	Interest on credit facilities
Augmentation de la composante passif:			Increase of liability component of the:
débentures convertibles	29 371	4 133	convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débentures convertibles	(4 915)	(1 455)	convertible debentures
bons de souscription	(14 290)	(10 725)	warrants
Autres frais financiers	2 126	2 995	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(24 654)	(19 992)	Interest income
	504 905	255 081	

19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

19. DEFERRED TAXES

Impôts exigibles

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

Impôts différés

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

	1 janvier / January 1 2019	Variation / Change Période / Period 2019	31 mars / March 31 2019	
Actifs d'impôt différés	25 700	-	25 700	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	163 000	-	163 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

Current income taxes

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

Deferred income taxes

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. RÉSULTAT NET PAR PART

20. NET INCOME PER UNIT

	31 mars / March 31, 2019	31 mars / March 31, 2018	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	50 870	1 373 354	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	2 678	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	50 870	1 376 032	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	101 606 238	85 659 099	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	169 238	706 282	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	101 775 476	86 365 381	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0005	0,0160	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0005	0,0159	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

21. FLUX DE TRÉSORERIE

21. CASH FLOWS

	31 mars / March 31, 2019	31 mars / March 31, 2018	
	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif			Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(46 051)	(10 302)	Other current assets
Autres actifs financiers	(93 813)	66 472	Other financial assets
Créditeurs	(289 456)	(150 018)	Accounts payable
Autres passifs	26 888	55 955	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(2 785)	(5 449)	Change in accrued interest
	(405 217)	(43 342)	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charges d'intérêts	517 267	280 125	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(2 785)	(5 449)	Change in accrued interest
Intérêts payés	514 482	274 676	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

Dettes

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

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

<u><i>Sensibilité au cours de la part</i></u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><i>Sensitivity to unit price</i></u>
Débetures convertibles	0,54	141 615	Convertible debentures
	0,58	187 220	
	0,50	98 937	
Rémunération fondée sur des parts	0,54	96 085	Unit-based compensation
	0,58	114 015	
	0,50	79 255	
Bons de souscription	0,54	275 510	Warrants
	0,58	264 286	
	0,50	199 490	
<u><i>Sensibilité à la volatilité</i></u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><i>Sensitivity to volatility</i></u>
Débetures convertibles	25	141 615	Convertible debentures
	30	178 018	
	20	107 420	
Rémunération fondée sur des parts	25	96 085	Unit-based compensation
	30	104 225	
	20	89 540	
Bons de souscription	25	275 510	Warrants
	30	364 796	
	20	187 245	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	
		Carrying amount		Fair value	Hierarchy
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		
31 mars 2019		\$	\$	\$	
Actifs financiers					March 31, 2019
Financial assets					Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	306 169	306 169	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	2 542 317	2 542 317	(2) Other financial assets
		-	2 848 486	2 848 486	
Passifs financiers					Financial liabilities
Financial liabilities					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	672 340	672 340	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	4 430 000	4 430 000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	50 429 310	50 429 310	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	120 000	120 000	(2) Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	1 580 732	1 580 732	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	141 615	-	141 615	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	275 510	-	275 510	(3) Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	96 085	-	96 085	(3) Unit-based compensation
		513 210	57 232 382	57 745 592	
31 décembre 2018					December 31, 2018
Actifs financiers					Financial assets
Financial assets					Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	174 452	174 452	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 351 653	1 351 653	(2) Other financial assets
		-	1 526 105	1 526 105	
Passifs financiers					Financial liabilities
Financial liabilities					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	961 796	961 796	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	2 470 000	2 470 000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	50 775 481	50 775 481	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	120 000	120 000	(2) Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	1 593 481	1 593 481	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	146 530	-	146 530	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	289 800	-	289 800	(3) Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	96 745	-	96 745	(3) Unit-based compensation
		533 075	55 920 758	56 453 833	

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. GESTION DU CAPITAL

23. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

La Fiducie utilise son capital pour les activités d'acquisition, les remboursements de ses emprunts et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	31 mars / March 31, 2019	31 décembre / December 31, 2018	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	50 429 310	50 775 481	Mortgages
Dettes à long terme	120 000	120 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	1 580 732	1 593 481	Convertible debentures
Emprunt bancaire	4 430 000	2 470 000	Credit facilities
Parts de fiducie	39 425 162	39 361 322	Trust units
	95 985 204	94 320 284	

24. GESTION DU RISQUE

24. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 mars 2019, les comptes clients se chiffrent à 280 919\$ (T4 2018: 187 106\$) et les prêts à recevoir à 2 261 398\$ (T4 2018: 1 164 547\$).

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at March 31, 2019, accounts receivable amount to \$280,919 (Q4 2018: \$187,106) and loans receivable to \$2,261,398 (Q4 2018: \$1,164,547).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

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

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses prêts à recevoir, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débetures convertibles et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 142 279\$ sur le montant des charges financières de la période.

Risque de liquidité

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

La Fiducie a accès à plusieurs sources de financement qui lui permettent de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créateurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

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

Credit risk (continued)

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

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

Interest rate risk

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$142,279 on the financial expenses of the period.

Liquidity risk

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de renouvellement des baux

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

Risque de développement et d'acquisition

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

Risque environnemental

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

Lease roll-over risk

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

Development and acquisition risk

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

Environmental risk

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Statut de Fiducie de placement immobilier

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

Status of the REIT

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

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts à recevoir incluent des montants de 21 638\$ (T4 2018: 22 683\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (T4 2018: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 064\$ (T1 2018: 1 081\$) pour lequel un montant de 155\$ (T4 2018: 164) est à recevoir au 31 mars 2019.

The loans receivable include amounts of \$21,638 (Q4 2018: \$22,683) due from a person related to a trustee and \$50,000 (Q4 2018: \$50,000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$1,064 (Q1 2018: \$1,081) for which an amount of \$155 (Q4 2018: \$164) is included in the receivables as at March 31, 2019.

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (T4 2018: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 4 537\$ (T1 2018: 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2018: 0\$) n'est à payer au 31 mars 2019.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (Q4 2018: \$400,000) obtained from a trustee. Interest on credit facilities includes an amount of \$4,537 (Q1 2018: \$0) paid to that trustee for which no amount is payable (Q4 2018: \$0) as at March 31, 2019.

Les charges administratives comprennent un montant de 9 500\$ (T1 2018: 8 000\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Administrative fees include an amount of \$9,500 (Q1 2018: \$8,000) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

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

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

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 74 538\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 31 mars 2019 (T1 2018: 94 400\$).

Officers compensation

The Trust paid \$74,538 as compensation to officers during the period ended March 31, 2019 (Q1 2018: \$94,400).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Dans les opérations énumérées ci-dessous, la personne dont on fait référence n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Ces opérations seront dorénavant considérées comme à distance.

The individual referred to below has not sought re-election to the Board of Trustees. Going forward, the transactions mentioned below will be deemed to be at arm's length in the future.

Les revenus de location incluent un montant de 126 681\$ (T1 2018: 136 569\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels un montant de 5 802\$ (T4 2018: 0\$) est à recevoir au 31 mars 2019.

Rental income includes \$126,681 (Q1 2018: \$136,569) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$5,802 (Q4 2018: \$0) is included in receivables as at March 31, 2019.

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

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

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 175 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2029.

The Trust rents its property located in Saint-Jean-sur-Richelieu, to a company controlled by one trustee, for an amount of \$175,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2029.

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.

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.

La Fiducie loue une portion de son immeuble en coentreprise de Mercier, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 92 400\$ et pour une période de 15 ans se terminant le 30 mai 2033. Le loyer est augmenté de 5% après chaque période de 5 ans. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

The Trust rents a portion of its joint venture property located in Mercier, to a company controlled by a trustee, for an amount of \$92,400 annually and for a period of 15 years ending May 30, 2033. The rent will be increased by 5% after every period of 5 years. The tenant can exercise four (4) renewal options of five (5) years each.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. PROVISION

26. PROVISION

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

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

27. SECTEURS OPÉRATIONNELS

27. OPERATING SEGMENTS

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

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

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

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

	31 mars / March 31 2019	31 mars / March 31 2018	
	%	%	
<i>Revenus de location d'immeubles de placement</i>			<i>Rental income from investment properties</i>
Compagnies énergétiques canadiennes	22	31	Major canadian energy companies
Détaillants	31	12	Retail
Compagnies de restauration rapide	23	25	Quick service restaurants
Compagnies de dépanneur	21	27	Convenience store companies
Autres	3	5	Others
	100	100	

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 10 avril 2019, la Fiducie a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts et de débentures convertibles, aux terme d'une dispense de prospectus et ce pour un montant maximal de 10 000 000\$. Les parts seront offertes à un prix de 0,55\$. Les débentures convertibles, dont le montant vendu ne pourra excéder 2 000 000\$, arriveront à échéance cinq (5) ans suivant leur émission et porteront intérêt au taux de 6% payable semestriellement. Elles seront convertibles à un prix de 0,73\$ par part. Le produit net de l'Offre de placement sera utilisé pour procéder à des acquisitions et pour les fins du fonds de roulement de Fronsac et pour les fins généraux propres aux fiducies de placement immobilier.

On April 10, 2019, the Trust announced its intention to undertake a prospectus exempt private placement of units and convertible debentures for a maximum proceed of \$10,000,000. The units will be offered at a price of \$0.55. The convertible debentures, for which the amount sold will not exceed 2,000,000\$, will mature five (5) years after their issuance and will bear an annual interest rate of 6% payable semi-annually. They will be convertible at a price of \$0.73 per unit. The net proceeds of the Offering will be used for acquisitions and for working capital and general real estate investment trust purposes.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 MARS 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN (suite)

28. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

Le 16 mai 2019, la Fiducie a clôturé le placement privé discuté ci-dessus et a émis 14 869 091 parts au prix de 0,55\$ la part pour un produit brut de 8 178 000\$. Elle a aussi émis 1 732 000\$ de capital de débentures convertibles non garanties à 6%.

On May 16, 2019, the Trust closed the private placement discussed above and issued 14,869,091 units at a price of \$0.55 per unit for gross proceeds of \$8,178,000. It also issued \$1,732,000 in principal amount of 6% unsecured convertible debentures.

Le 26 avril 2019, la Fiducie a annoncé l'acquisition de trois propriétés, deux situées au Québec et une en Nouvelle-Écosse.

On April 26, 2019, the Trust announced three acquisitions, two in the province of Quebec and one in Nova Scotia.

La première propriété est un restaurant exploité sous la bannière Mikes. La propriété est située à Sept Iles (Qc). La considération versée est de 1 450 000\$ et elle a été payée comptant.

The first property is a restaurant operated under the Mikes banner. The property is located in Sept Iles, Qc. Total consideration paid for that property was \$1,450,000 and was settled in cash.

La seconde propriété sera redéveloppée en partenariat avec Odacité Immobilier Inc. Celle-ci abrite présentement une station-service Esso avec un restaurant Subway et elle est située à Shawinigan, Qc. La propriété sera démolie et une nouvelle station-service Esso avec un restaurant McDonald's et Subway sera construite. La construction est prévue pour mai 2019 et les coûts totaux sont estimés à 2 400 000\$. Fronsac détiendra une participation de 25% dans le projet.

The second property will be redeveloped in joint venture with our partner Odacite Immobilier Inc. It is currently an Esso service-station with a Subway located Shawinigan, Qc. The property will be demolished and a new Esso service-station with a McDonald's and Subway restaurants will be built. Construction is set to begin in May 2019 and total costs are expected to be approximately \$2,400,000. The Trust will retain a 25% interest in the project.

La troisième propriété est une station-service Sobeys située à Yarmouth, en Nouvelle-Écosse et louée en vertu d'un bail de terrain. La considération versée est de 1 000 000\$ et elle a été payée comptant.

The third property is a Sobeys service-station in Yarmouth, Nova Scotia, leased under a ground lease agreement. Total consideration paid for the property was \$1,000,000 and was settled in cash.

Le 23 mai 2019, la Fiducie a annoncé l'acquisition de deux propriétés situées à Lachute, Qc. La première propriété abrite un commerce de détails exploité sous la bannière Walmart et la deuxième un restaurant de type restauration rapide exploité sous la bannière Tim Hortons. La considération versée pour les deux propriétés est de 9 500 000\$ et elle a été payée comptant.

On May 23, 2019, the Trust made the acquisition of two properties located Lachute, Qc. The first property is a retail store operated under the Walmart banner and the second is a quick service restaurant operated under the Tim Hortons banner. Total consideration paid for the two properties was \$9,500,000 and was settled in cash.