
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN 2018 ET 2017**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED JUNE 30, 2018 AND 2017**

PAGE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:

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

1
2
3
4
5-34

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)

(in canadian dollars)

	30 juin / June 30, 2018	31 décembre / December 31, 2017	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	80 627 185	66 350 563	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	2 577 547	1 622 291	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	449 009	455 377	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 20)	27 575	27 575	Deferred tax assets (note 20)
	83 681 316	68 455 806	
Actifs courants			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	153 208	279 433	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	14 715	6 590	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	116 826	1 264 652	Current portion of financial assets (note 7)
	83 966 065	70 006 481	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	39 695 369	29 708 030	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	105 000	120 000	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	251 333	250 581	Convertible debentures (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 13)	49 535	52 675	Derivative financial instruments (note 13)
Autres passifs (note 14)	125 463	104 953	Other liabilities (note 14)
Passifs d'impôt différé (note 20)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 20)
	40 409 700	30 419 239	
Passifs courants			Current liabilities
Bons de souscription (note 15)	230 100	249 500	Warrants (note 15)
Emprunt bancaire (note 16)	3 400 000	-	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	598 144	434 728	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 661 491	1 888 894	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 14)	129 298	305 724	Current portion of other liabilities (note 14)
TOTAL DU PASSIF	46 428 733	33 298 085	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	37 537 332	36 708 396	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	83 966 065	70 006 481	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

MICHEL LASSONDE

(s) Martin Grimard, fiduciaire / trustee

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
REVENUS					INCOME
Revenus de location des immeubles de placement (note 26)	1 530 968	976 412	2 892 720	1 946 047	Rental income from investment properties (note 26)
Coûts opérationnels	(321 494)	(183 515)	(609 353)	(372 019)	Operating costs
Autres revenus	-	10 000	15 000	10 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	1 209 474	802 897	2 298 367	1 584 028	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	64 150	130 458	27 705	173 721	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(504 122)	89 172	170 705	1 423 923	Change in fair value of investment properties
	769 502	1 022 527	2 496 777	3 181 672	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives	160 135	137 810	258 975	239 964	Administrative expenses
Charges financières (note 19)	330 572	561 789	585 653	778 627	Financial expenses (note 19)
	490 707	699 599	844 628	1 018 591	
Résultat net et résultat global	278 795	322 928	1 652 149	2 163 081	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 21)	0,0033	0,0050	0,0193	0,0350	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 21)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 21)	0,0032	0,0050	0,0192	0,0349	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 21)
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>					<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 JUIN 2018

JUNE 30, 2018

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units	Surplus	Total Equity	
		(note 18)			
	\$	\$	\$	\$	
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	1 652 149	-	-	1 652 149	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	42 400	-	42 400	Issuance of units
Frais d'émissions	(2 044)	-	-	(2 044)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(863 569)	-	-	(863 569)	Distributions to unitholders
30 juin 2018	6 700 609	30 765 323	71 400	37 537 332	June 30, 2018

30 JUIN 2017

JUNE 30, 2017

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units	Surplus	Total Equity	
		(note 18)			
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2017	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat net et résultat global	2 163 081	-	-	2 163 081	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	4 789 699	-	4 789 699	Issuance of units
Frais d'émissions	(153 501)	-	-	(153 501)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(579 612)	-	-	(579 612)	Distributions to unitholders
30 juin 2017	4 332 882	23 234 693	71 400	27 638 975	June 30, 2017

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	278 795	322 928	1 652 149	2 163 081	Net income
Ajustements:					Adjustments:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(64 150)	(130 458)	(27 705)	(173 721)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	504 122	(89 172)	(170 705)	(1 423 923)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 22)	343 441	198 608	623 566	395 366	Interest expenses (note 22)
Intérêts payés (note 22)	(337 236)	(199 083)	(611 912)	(395 686)	Interest paid (note 22)
Charges administratives	21 830	39 550	20 510	68 025	Administrative expenses
Charges financières	(13 741)	345 823	(21 788)	352 200	Financial expenses
	733 061	488 196	1 464 115	985 342	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 22)	(151 933)	(157 386)	(195 275)	(211 520)	Net change in non-cash asset and liability items (note 22)
	581 128	330 810	1 268 840	773 822	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(6 308 981)	(2 081 856)	(13 859 237)	(2 141 882)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(977 551)	(340 000)	(977 551)	(707 343)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	39 500	10 500	50 000	25 500	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	-	(18 250)	-	(170 500)	Deposit on transactions
Prêts à recevoir	-	(390 000)	1 070 000	(390 000)	Loans receivable
	(7 247 032)	(2 819 606)	(13 716 788)	(3 384 225)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	2 680 000	(3 070 000)	3 400 000	(2 440 000)	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	4 653 359	1 400 000	10 278 359	1 400 000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(265 814)	(182 945)	(518 423)	(362 735)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement de la dette à long terme	(15 000)	(24 259)	(15 000)	(31 158)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	(500)	4 846 498	40 356	4 846 498	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(431 784)	(312 765)	(863 569)	(579 612)	Distributions to unitholders
	6 620 261	2 656 529	12 321 723	2 832 993	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(45 643)	167 733	(126 225)	222 590	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	198 851	119 944	279 433	65 087	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	153 208	287 677	153 208	287 677	Cash and cash equivalents end of the period (note 8)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et de propriétés détenues en indivision, est un locateur d'immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSX.V») sous le symbole «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 août 2018.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

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

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These consolidated financial statements were approved on August 24, 2018 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2017. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2017.

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Types d'acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluations utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluations faites par des experts indépendants. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Nature of acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

Périmètre de consolidation

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

Basis of consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

Equity method accounted investments

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

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

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

Immeubles de placement

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

Investment properties

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

a) Immeubles productifs

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Partenariats

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

b) Properties under development

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

Joint arrangements

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

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

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

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

Autres revenus

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net par part

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

Rémunération fondée sur des parts

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

Revenue recognition

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

Other revenues

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

Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes account for the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying value by applying the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

Net income per unit

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

Unit-based compensation

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de TSX qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 30 juin 2018, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

Au cours de l'exercice financier 2016, la Fiducie a octroyé, sujet à certaines conditions, 550 000 options d'achat de parts à des fiduciaires et du personnel clé. Au 30 juin 2018, toutes ces options sont acquises.

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

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

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at June 30, 2018, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust granted, subject to certain conditions, 550,000 options to trustees and key individuals. As at June 30, 2018, all of those options have vested.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

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

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

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

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

Évaluation à la juste valeur

Fair value valuation

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

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

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

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 juin 2018, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at June 30, 2018, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 juin 2018, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 23.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at June 30, 2018, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 23.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 juin 2018, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération fondée sur des parts représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at June 30, 2018, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

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

En janvier 2016, l'IASB publiait une nouvelle norme, soit IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. IFRS 16 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent IFRS 15. La Fiducie évalue actuellement l'incidence de cette norme sur ses états financiers consolidés.

IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de la période	66 350 563	47 317 731	Balance beginning of the period
Additions:			Additions:
Acquisitions	14 082 917	16 725 768	Acquisitions
Dépenses d'investissement	1 269	132 442	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(975 200)	-	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	170 705	2 174 622	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	79 630 254	66 350 563	Balance end of the period
Immeubles en cours d'aménagement			Properties under development
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of the period
Dépenses d'investissement	21 731	-	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	975 200	-	Amount transferred from developed properties
Solde à la fin de la période	996 931	-	Balance end of the period
Total	80 627 185	66 350 563	Total

Acquisitions

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

Le 29 mars 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Gatineau, pour une somme de 7 500 000\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 1 875 000\$ et un emprunt hypothécaire de 5 625 000\$ venant à échéance en avril 2033. Des frais connexes de 213 979\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 29, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Gatineau, for the sum of \$7,500,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,875,000 and a mortgage of \$5,625,000 maturing in April 2033. Other related acquisition costs of \$213,979 were also capitalized.

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2018, la Fiducie a transféré un immeuble de placement aux immeubles en cours de ré-aménagement. La Fiducie prévoit terminer les travaux de rénovations au cours du 3^e trimestre 2018. En date du 30 juin 2018, la valeur comptable de cet immeuble est de 996,931\$.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under re-development. The Trust estimates to finish the renovations by the 3rd quarter of 2018. As at March 31, 2018, the book value of that property amounts to \$996,931.

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\$. Ce montant a été acquitté par un paiement au comptant de 1 875 000\$ et un emprunt hypothécaire de 4 375 000\$ venant à échéance en juillet 2023. Des frais connexes de 123 738\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

On June 21, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Repentigny, for the sum of \$6,250,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,875,000 and a mortgage of \$4,375,000 maturing in July 2023. Other related acquisition costs of \$123,738 were also capitalized.

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeubles productifs

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

Investment properties valuation / Fair value: Developed properties

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

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
30 juin 2018 / June 30, 2018			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 925 736	6,13%	5,50% - 7,00%
31 décembre 2017 / December 31, 2017			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 juin 2018 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at June 30, 2018 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	7 159 947
(0.25)%	3 427 071
0.50%	(6 075 864)
0.25%	(3 157 424)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	30 juin /	31 décembre /	Ownership	
		June 30	December 31		
	%	2018	2017	%	
S.E.C. CDM-1	50	793 958	795 247	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	462 075	489 719	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	343 861	337 325	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	50 000	-	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	927 653	-	50	Odacite Mercier LP
		2 577 547	1 622 291		

Situation financière	30 juin /	31 décembre /	Financial position
	June 30	December 31	
	2018	2017	
	\$	\$	
Immeubles productifs	6 484 944	2 329 576	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	1 589 377	908 416	Properties under development
Actifs courants	241 232	24 684	Current assets
Total des actifs	8 315 553	3 262 676	Total assets
Emprunts hypothécaires	3 907 071	1 051 534	Mortgages
Passifs courants	1 830 935	588 851	Current liabilities
Total des passifs	5 738 006	1 640 385	Total liabilities
Actifs nets	2 577 547	1 622 291	Net assets

Résultat net	Trois mois terminée le 30 juin		Six mois terminée le 30 juin		Net income
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	76 916	36 163	126 138	55 642	Rental income
Coûts opérationnels	(17 376)	(5 808)	(28 980)	(9 294)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	28 778	110 501	(31 711)	141 641	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(24 168)	(10 398)	(37 742)	(14 268)	Administrative and financial expenses
Résultat net	64 150	130 458	27 705	173 721	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

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

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

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

On April 25, 2018, the Trust announced a joint venture development (Fronsac Odacite Lachute LP) with Odacite Immobilier. 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 phase 1 of the project is expected to be 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 situé 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\$ reliés aux ajustements de clôture et 50% des actifs de 565 220\$ aussi 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 was settled in cash, while taking into consideration already in place financing as well as customary 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 accruals related to closing adjustments and 50% of the \$565,220 of other assets also related to closing adjustments.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste Valeur des Immeubles de placement Fair Value of Investment Properties

Joint operations

Emplacement	Participation	30 juin /	31 décembre /	Ownership	Location
		June 30	December 31		
	%	2018	2017	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 571 532	1 571 532	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 874 375	2 874 375	50	Louiseville, QC
		4 445 907	4 445 907		

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

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

Situation financière	30 juin /	31 décembre /	Financial position
	June 30	December 31	
	2018	2017	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 445 907	4 445 907	Investment properties
Actifs courants	65 189	29 669	Current assets
Total des actifs	4 511 096	4 475 576	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 732 500	1 490 817	Mortgages
Passifs courants	50 644	16 879	Current liabilities
Total des passifs	1 783 144	1 507 696	Total liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 juin		Six mois terminée le 30 juin		Net income
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	78 282	78 217	157 068	157 578	Rental income
Coûts opérationnels	(8 139)	(8 067)	(16 281)	(16 171)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(17 251)	(13 953)	(31 336)	(28 630)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	-	177 837	Change in fair value of investment properties
Résultat net	52 892	56 197	109 451	290 614	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Débiteurs	104 426	182 795	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	71 409	77 234	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et un taux fixe de 6,00%, échéants au plus tard en avril 2023	390 000	1 460 000	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and a fixed rate of 6.00%, with maturities up until April 2023
	565 835	1 720 029	
Courant	116 826	1 264 652	Current
Non courant	449 009	455 377	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Encaisse	153 208	279 433	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	11 262	6 590	Prepaid expenses
Dépôt sur transactions	3 453	-	Deposit on transactions
	14 715	6 590	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	41 341 860	31 581 924	Mortgages
Courant	1 646 491	1 873 894	Current
Non courant	39 695 369	29 708 030	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	2,68% - 4,78%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,64%	3,46%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2033	2018 - 2032	Maturity

Au 30 juin 2018, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at June 30, 2018, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	603 212	2018
2019	4 726 908	2019
2020	7 171 548	2020
2021	3 554 701	2021
2022	7 345 996	2022
Subséquemment	17 939 495	Thereafter
	41 341 860	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 68 892 506\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$68,892,506.

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	120 000	135 000	Loan without interest maturing in June 2026 at the latest
Courant	15 000	15 000	Current
Non courant	105 000	120 000	Non-current

Au 30 juin 2018, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at June 30, 2018, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	-	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
Subséquemment	60 000	Thereafter
	120 000	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Passif	\$ 251 333	\$ 250 581	Liability

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

Résultat par part

Les débetures convertibles sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat net par part. La conversion résulterait en l'émission de 581 395 parts.

Income per unit

The convertible debentures are dilutive as their conversion would decrease the net income per unit. The conversion would result in the issuance of 581,395 units.

13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

13. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	49 535	52 675	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

	30 juin / June 30 2018	30 juin / June 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,50	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,43	0,32 - 0,43	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,80	1,00 - 1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1,25	0,50 - 2,25	Expected life (years)

Des gains de 0\$ [2017: charge de 300 794\$] et 1 685\$ [2017: charge de 31 330\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Gains of \$0 [2017: expense of \$300,794] and \$1,685 [2017: expense of \$31,330] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. AUTRES PASSIFS

14. OTHER LIABILITIES

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Revenus reportés	\$ 129 298	\$ 305 724	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	80 630	60 120	Unit-based compensation
	254 761	410 677	
Courant	129 298	305 724	Current
Non courant	125 463	104 953	Non-current

15. BONS DE SOUSCRIPTION

15. WARRANTS

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Bons de souscription (note 18)	\$ 230 100	\$ 249 500	Warrants (note 18)

16. EMPRUNT BANCAIRE

16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 5 200 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 30 juin 2018, le solde des lignes de crédit se chiffre à 3 400 000\$ [T4 2017: 0\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 12 296 985\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$5,200,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at June 30, 2018, the lines of credit have a balance of \$3,400,000 [Q4 2017: \$0]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$12,296,985, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

17. CRÉDITEURS

17. ACCOUNTS PAYABLE

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Comptes fournisseurs	353 538	198 917	Trade payables
Autres créditeurs	244 606	235 811	Other payables
	598 144	434 728	

Les créditeurs du 30 juin 2018 comprennent un montant de 266 930\$ (T4 2017: \$20 250) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at June 30, 2018, include an amount of \$266,930 (Q4 2017: \$20,250) related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE

18. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Parts de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2017	59 249 263		18 444 994	Balance January 1, 2017
Variation au cours de l'exercice 2017:				Changes during the year 2017:
Émissions de parts	26 342 280	0,4661	12 277 929	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2017	85 591 543		30 722 923	Balance December 31, 2017
Variation au cours de la période 2018:				Changes during the period 2018:
Émissions de parts	80 000	0,5300	42 400	Issuance of units
Solde au 30 juin 2018	85 671 543		30 765 323	Balance June 30, 2018

Émissions de parts

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

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

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

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

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

Options d'achat de parts

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

Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2017	550 000	0,38	Balance January 1, 2017
Variation au cours de l'exercice 2017:			Changes during the year 2017:
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2017	550 000	0,38	Balance December 31, 2017
Variation au cours de la période 2018:			Changes during the period 2018:
Aucune	-	-	None
Solde au 30 juin 2018	550 000	0,38	Balance June 30, 2018
Solde des options acquises	550 000	0,38	Balance of vested options
	Date d'échéance	Expiry date	
550 000 options d'achat de parts	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

30 juin 2018

7,79 années / 7.79 years

Weighted average remaining life

June 30, 2018

Rémunération fondée sur des parts

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

Unit-based compensation

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

	30 juin / June 30 2018	30 juin / June 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,50	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,00	1,75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	7,79	8,79	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,15	0,14	Fair value of option

Sous la rubrique de charges administratives, une charge de 21 830\$ [2017: 39 550\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of administrative expenses, an expense of \$21,830 [2017: \$39,550] was recorded to income of the Trust in respect to the Units options.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Résultat par part

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

Income per unit

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

Bons de souscription («bons»)

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

Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price	
	#	\$	
Solde au 1 janvier 2017	-	-	Balance January 1, 2017
Variation au cours de l'exercice 2017:			Changes during the year 2017:
Émissions de bons de souscription	5 102 040	0,61	Issuance of warrants
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61	Balance December 31, 2017
Variation au cours de la période 2018:			Changes during the period 2018:
Aucune	-	-	None
Solde au 30 juin 2018	5 102 040	0,61	Balance June 30, 2018
	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 la période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

Variation of fair value of derivative warrants

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

	30 juin / June 30 2018	30 juin / June 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,50	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61	0,61	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,90	1,45	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,88	4,83	Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,05	0,05	Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, un gain de 8 675\$ [2017: charge de 6 625\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, a gain of \$8,675 [2017: expense of \$6,625] 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 30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

19. CHARGES FINANCIÈRES

19. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	331 684	177 060	606 479	350 245	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	11 757	21 548	17 087	45 121	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif:					Increase of liability component of the:
des parts privilégiées échangeables	-	24 376	-	48 515	exchangeable preferred units
des débetures convertibles	4 119	4 095	8 252	8 205	convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value of derivative:
parts privilégiées échangeables	-	300 794	-	294 614	exchangeable preferred units
débetures convertibles	(1 685)	31 330	(3 140)	29 535	convertible debentures
bons de souscription	(8 675)	6 625	(19 400)	6 625	warrants
Autres frais financiers	803	1 061	3 798	2 816	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(7 431)	(5 100)	(27 423)	(7 049)	Interest income
	330 572	561 789	585 653	778 627	

20. IMPÔTS DIFFÉRÉS

20. DEFERRED TAXES

Impôts exigibles

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

Impôts différés

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

	1 janvier / January 1 2018	Variation / Change Période / Period 2018	30 juin / June 30 2018	
Actifs d'impôt différés	\$ 27 575	-	\$ 27 575	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	-	183 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

Current income taxes

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

Deferred income taxes

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

	1 janvier / January 1 2017	Variation / Change Exercice / Year 2017	31 décembre / December 31 2017	
Actifs d'impôt différés	\$ 31 000	(3 425)	\$ 27 575	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	-	183 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		3 425		Deferred income taxes

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. RÉSULTAT NET PAR PART

21. NET INCOME PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Numérateur					Numerator
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	278 795	322 928	1 652 149	2 163 081	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	-	5 112	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	278 795	322 928	1 657 261	2 163 081	Numerator diluted net income
Dénominateur					Denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	85 671 543	64 233 104	85 665 355	61 764 896	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	185 635	137 931	760 235	128 571	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	85 857 178	64 371 035	86 425 590	61 893 467	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0033	0,0050	0,0193	0,0350	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0032	0,0050	0,0192	0,0349	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

22. FLUX DE TRÉSORERIE

22. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif					Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	2 177	5 316	(8 125)	(3 047)	Other current assets
Autres actifs financiers	17 722	26 653	84 194	17 741	Other financial assets
Créditeurs	66 754	(86 928)	(83 264)	(65 327)	Accounts payable
Autres passifs	(232 381)	(102 902)	(176 426)	(161 207)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(6 205)	475	(11 654)	320	Change in accrued interest
	(151 933)	(157 386)	(195 275)	(211 520)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	343 441	198 608	623 566	395 366	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(6 205)	475	(11 654)	320	Change in accrued interest
Intérêts payés	337 236	199 083	611 912	395 686	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS

23. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

Dettes

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

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

<u>Sensibilité au cours de la part</u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Débetures convertibles	0,50	49 535	Convertible debentures
	0,54	67 849	
	0,46	33 721	
Rémunération fondée sur des parts	0,50	80 630	Unit-based compensation
	0,54	97 405	
	0,46	65 780	
Bons de souscription	0,50	230 100	Warrants
	0,54	311 735	
	0,46	168 367	
<u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Débetures convertibles	25	49 535	Convertible debentures
	30	54 360	
	20	44 884	
Rémunération fondée sur des parts	25	80 630	Unit-based compensation
	30	90 090	
	20	72 270	
Bons de souscription	25	230 100	Warrants
	30	317 857	
	20	149 490	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchie
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Fair value	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
30 juin 2018							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	153 208	-	153 208	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	565 835	-	565 835	(2)	Other financial assets
		-	719 043	-	719 043		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	598 144	598 144	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	3 400 000	3 400 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	41 341 860	41 341 860	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	120 000	120 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	251 333	251 333	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	49 535	-	-	49 535	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	230 100	-	-	230 100	(3)	Warrants
		279 635	-	45 711 337	45 990 972		
31 décembre 2017							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	279 433	-	279 433	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 720 029	-	1 720 029	(2)	Other financial assets
		-	1 999 462	-	1 999 462		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	434 728	434 728	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	-	-	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	31 581 924	31 581 924	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	135 000	135 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	250 581	250 581	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	52 675	-	-	52 675	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	249 500	-	-	249 500	(3)	Warrants
		302 175	-	32 402 233	32 704 408		

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU CAPITAL

24. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	30 juin / June 30 2018	31 décembre / December 31, 2017	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	41 341 860	31 581 924	Mortgages
Dettes à long terme	120 000	135 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	251 333	250 581	Convertible debentures
Emprunt bancaire	3 400 000	-	Bank indebtedness
Parts de fiducie	30 765 323	30 722 923	Trust units
	75 878 516	62 690 428	

25. GESTION DU RISQUE

25. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 juin 2018, les comptes clients se chiffrent à 104 426\$ (T4 2017: 182 795\$) et les prêts à recevoir à 461 409\$ (T4 2017: 1 537 234\$).

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at June 30, 2018, accounts receivable amount to \$104,426 (Q4 2017: \$182,795) and loans receivable to \$461,409 (Q4 2017: \$1,537,234).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. GESTION DU RISQUE (suite)

25. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

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

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 90 466\$ sur le montant des charges financières de la période.

Risque de liquidité

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

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

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

Credit risk (continued)

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

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

Interest rate risk

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

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

Each variation of 1% of the interest rates would have an impact of \$90,466 on the financial expenses of the period.

Liquidity risk

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 136 569\$ (T2 2017: 128 723\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels un montant de 0\$ (Q4 2017: 468\$) est à recevoir au 30 juin 2018.

Rental income includes \$136,569 (Q2 2017: \$128,723) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$0 (Q4 2017: \$468) is included in the receivables as at June 30, 2018.

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

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

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

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

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

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

Au cours de la période, la Fiducie a payé 9 000\$ (T2 2017: 8 700\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

During the period, the Trust paid \$9,000 (Q2 2017: \$8,700) in professional fees to trustees and to an entity controlled by a trustee.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 24 703\$ (T4 2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (T4 2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 070\$ (T2 2017: 879\$) pour lequel un montant de 179\$ (T4 2017: 190\$) est à recevoir au 30 juin 2018.

The loans receivable include amounts of \$24,703 (Q4 2017: \$26,635) due from a person related to a trustee and \$50,000 (Q4 2017: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$1,070 (Q2 2017: \$879) for which an amount of \$179 (Q4 2017: \$190) is included in the receivables as at June 30, 2018.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie. La Fiducie a payé 182 009\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle un fiduciaire a un intérêt.

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.

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 52 000\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 30 juin 2018 (T2 2017: 28 875\$).

27. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

Revenus de location d'immeubles de placement

	2018	2017	2018	2017
	%	%	%	%
Compagnies pétrolières canadiennes	29	37	30	37
Détaillants	19	8	16	8
Compagnies internationales de restauration rapide	23	25	24	24
Compagnies internationales de dépanneur	25	27	26	30
Pièces d'autos et autres	4	3	4	1
	100	100	100	100

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

On March 14, 2017, the Trust acquired an interest in the limited partnership Odacite Ste-Sophie. The Trust paid \$182,009 for his interest to a company in which a trustee has an interest.

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.

Officers compensation

The Trust paid \$52,000 as compensation to officers during the period ended June 30, 2018 (Q2 2017: \$28,875).

27. OPERATING SEGMENTS

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

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

Rental income from investment properties

Major canadian oil and gas companies
Retail stores
International fast-food companies
International convenience store companies
Auto parts and others

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 JUIN 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 2 août 2018, la Fiducie a annoncé qu'à compter du mardi 7 août 2018, son symbole sur la bourse de croissance TSX (« TSX.V ») allait changer de « GAZ.UN » à « FRO.UN » (TSX.V : FRO.UN).

On August 2, 2018, the Trust announced that, effective the start of trading on Tuesday, August 7, 2018, the ticker symbol on the TSX Venture Exchange ("TSX.V") would change from its original "GAZ.UN" symbol to "FRO.UN" (TSX.V: FRO.UN).

Le 8 août 2018, la Fiducie a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts et de débentures convertibles, aux termes de dispenses de prospectus, pour un montant maximal de 10 000 000\$. Les parts seront offertes à un prix de 0,54\$. Les débentures convertibles, dont le montant vendu ne pourra excéder 3 000 000\$, 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 August 8, 2018, 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 \$0.54. The convertible debentures, for which the amount sold will not exceed 3,000,000\$, 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.