
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

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
5-33

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 septembre / 31 décembre /

(in canadian dollars)

September 30, December 31,

2017 2016

ACTIF	\$	\$	ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	56 508 391	47 317 731	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	1 624 816	753 544	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	574 074	77 866	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 21)	31 000	31 000	Deferred tax assets (note 21)
	58 738 281	48 180 141	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	90 678	-	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	136 620	65 087	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	5 316	7 585	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	130 947	102 436	Current portion of financial assets (note 7)
	59 101 842	48 355 249	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	25 492 419	21 136 907	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	116 283	145 937	Long-term debt (note 11)
Déventures convertibles (note 12)	253 975	249 149	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	977 268	945 830	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	574 644	251 775	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	340 808	66 708	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 21)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 21)
	27 938 397	22 979 306	
Passifs courants			Current liabilities
Emprunt bancaire (note 16)	2 150 000	2 500 000	Bank indebtedness (note 16)
Créditeurs (note 17)	203 561	406 423	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	914 177	765 112	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 15)	30 822	285 100	Current portion of other liabilities (note 15)
TOTAL DU PASSIF	31 236 957	26 935 941	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	27 864 885	21 419 308	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	59 101 842	48 355 249	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

Approuvé au nom du Conseil:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde _____, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard _____

MICHEL LASSONDE

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 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
REVENUS					INCOME
Revenus de location des immeubles de placement (note 27)	1 096 653	713 597	3 042 700	1 962 143	Rental income from investment properties (note 27)
Coûts opérationnels	(214 161)	(90 342)	(586 180)	(274 464)	Operating costs
Autres revenus	-	-	10 000	155 350	Other revenues
Résultat opérationnel net	882 492	623 255	2 466 520	1 843 029	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	26 207	39 916	199 928	63 301	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(37 050)	1 327 506	1 386 873	1 804 671	Change in fair value of investment properties
	871 649	1 990 677	4 053 321	3 711 001	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives	98 915	90 801	338 878	329 254	Administrative expenses
Charges financières (note 20)	234 059	185 353	1 012 687	623 848	Financial expenses (note 20)
Pénalités sur annulation de dette	-	239 992	-	239 992	Financial expenses (note 20)
	332 974	516 146	1 351 565	1 193 094	
Résultat net et résultat global	538 675	1 474 531	2 701 756	2 517 907	Net income and comprehensive income
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 22)	0,0078	0,0257	0,0420	0,0503	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 22)
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 22)	0,0071	0,0244	0,0389	0,0494	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 22)
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>					<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2017

SEPTEMBER 30, 2017

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2017	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de la période:				-	Changes during the period:
Résultat net et résultat global	2 701 756	-	-	2 701 756	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	4 789 699	-	4 789 699	Issuance of units
Frais d'émission	(153 501)	-	-	(153 501)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(892 377)	-	-	(892 377)	Distributions to unitholders
30 septembre 2017	4 558 792	23 234 693	71 400	27 864 885	September 30, 2017

30 SEPTEMBRE 2016

SEPTEMBER 30, 2016

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2016	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat net et résultat global	2 517 907	-	-	2 517 907	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	5 022 000	-	5 022 000	Issuance of units
Frais d'émission	(88 912)	-	-	(88 912)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(610 356)	-	-	(610 356)	Distributions to unitholders
30 septembre 2016	2 465 442	18 444 994	71 400	20 981 836	September 30, 2016

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	538 675	1 474 531	2 701 756	2 517 907	Net income
Ajustements:					Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(26 207)	(39 916)	(199 928)	(63 301)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	37 050	(1 327 506)	(1 386 873)	(1 804 671)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 23)	220 146	162 636	615 512	490 995	Interest expense (note 23)
Intérêts payés (note 23)	(213 751)	(168 391)	(609 437)	(494 353)	Interest paid (note 23)
Charges administratives	(200)	-	67 825	41 075	Administrative expenses
Charges financières	5 908	10 553	358 108	91 259	Financial expenses
	561 621	111 907	1 546 963	778 911	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 23)	(220 965)	(182 331)	(432 485)	(66 964)	Net changes in non-cash asset and liability items (note 23)
	340 656	(70 424)	1 114 478	711 947	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(5 713 085)	(7 778 714)	(7 854 967)	(9 292 606)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariat	-	-	(707 343)	-	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10 499	10 500	35 999	31 500	Distributions from joint ventures
Prêts à recevoir	(115 000)	-	(505 000)	-	Loans receivable
Dépôt sur transactions	79 822	(101 576)	(90 678)	(121 076)	Deposit on transactions
	(5 737 764)	(7 869 790)	(9 121 989)	(9 382 182)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	2 090 000	(40 000)	(350 000)	(925 704)	Change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	3 560 000	3 473 611	4 960 000	5 573 611	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(82 929)	(129 394)	(445 664)	(357 674)	Periodic mortgage principal repayments
Augmentation de la dette à long terme	-	50 000	-	200 000	Increase of long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(8 255)	(50 821)	(39 413)	(61 533)	Repayment of long-term-debt
Émission d'unités, net des frais d'émission	-	4 911 088	4 846 498	4 911 088	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(312 765)	(241 441)	(892 377)	(610 356)	Distributions to unitholders
	5 246 051	7 973 043	8 079 044	8 729 432	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(151 057)	32 829	71 533	59 197	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	287 677	73 465	65 087	47 097	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	136 620	106 294	136 620	106 294	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 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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.

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

FPI, 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.VX») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 106 avenue Gun, Pointe-Claire, Québec, H9R 3X3.

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 7 novembre 2017.

These consolidated financial statements were approved on November 7, 2017 by the Board of Trustees.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

2. BASIS OF PREPARATION

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 2016. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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, 2016. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2016.

Base d'évaluation

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

Basis of presentation

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

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 cette 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 dans ce cas.

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 des variations des justes valeurs 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 this year consolidated financial statements are as follows:

Judgements

Acquisitions

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

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 values are recorded in profit or loss in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. Internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

Basis of consolidation

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

Equity accounted investments

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

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Partenariats

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement 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 de l'arrangement conjoint 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 autre partie et a des droits directs sur l'immeuble ainsi que des obligations découlant des passifs de la copropriété.

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

b) Properties under development

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

Joint arrangements

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

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(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 calculés selon un pourcentage de participation. 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.

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 produits 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 sont comptabilisés selon la méthode du passif qui tient 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 unité

Le résultat net de base par unité est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'unités en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du résultat net dilué par unité tient compte de l'émission éventuelle d'unités 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 unités

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

Revenue recognition

Property rental income includes rents earned from tenants under lease agreements, including percentage participation 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.

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 is recognized using the liability method which accounts 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 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Régime d'options d'achat d'unités

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat d'unités 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 visant des unités pouvant être levées pendant une période pouvant aller jusqu'à dix (10) ans à partir de la date d'octroi des options. En date du 31 décembre 2016, le nombre d'unités réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat d'unités correspond à 2 561 608 unités. En outre, le nombre d'unités réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des unités émises et en circulation.

Au cours de l'exercice financier 2016, la Fiducie a octroyé 550 000 options à des fiduciaires et personnels clés.

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie et les autres actifs financiers sont classés dans les «Prêts et créances». L'emprunt bancaire, les créditeurs, les emprunts hypothécaires, la dette à long terme, les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables sont classés dans les «Autres passifs financiers». Les prêts et créances et les autres passifs financiers sont évalués au coût après amortissement 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 that can be exercised for a period not exceeding ten (10) years from the date of the grant of such options. As at December 31, 2016, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust has granted 550,000 options to trustees and key individuals.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

Les unités de fiducie, rachetables au gré du détenteur, sont considérées comme un passif financier. Cependant, ces dernières répondent aux critères de l'IAS 32 qui leurs permettent d'être présentées 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 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.

Derivative financial instruments 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 septembre 2017, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2017, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2017, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 24.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at September 30, 2017, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 24.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 septembre 2017, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés et la rémunération fondée sur des unités représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at September 30, 2017, investment properties, including those owned through joint ventures, derivative financial instruments and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

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

IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

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

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

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

En janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme, 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 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

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

IFRS 9 will be effective for annual periods beginning on or after January 1st, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

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

IFRS 15 was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognize revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de la période	47 317 731	30 022 983	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	7 689 578	12 171 728	Acquisitions
Dépenses d'investissement	114 209	81 621	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	2 953 020	Amount transferred from properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 386 873	2 088 379	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	56 508 391	47 317 731	Balance end of period
Immeubles en cours d'aménagement			Properties under development
Solde au début de la période	-	2 637 944	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	315 076	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(2 953 020)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	-	Balance end of period
Total	56 508 391	47 317 731	Total

Acquisitions

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

Le 1 septembre 2016, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Richelieu pour une somme de 3 512 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 042 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 2 470 000\$ venant à échéance le 15 septembre 2021. Des frais connexes de 36 905\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On September 1st, 2016, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Richelieu for the sum of \$3,512,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,042,000 and by taking on a mortgage of \$2,470,000 maturing on September 15, 2021. Other related acquisition costs of \$36,905 were also capitalized.

Le 28 octobre 2016, la Fiducie a acquis trois (3) immeubles de placement, situés dans la grande région de Montréal et de la rive nord, pour une somme de 4 175 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 1 195 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 2 980 000\$ venant à échéance le 15 novembre 2019. Des frais connexes de 117 818\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 28, 2016, the Trust acquired three (3) investment properties, located in the greater Montreal area and the north shore, for the sum of \$4,175,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,195,000 and by taking on a mortgage of \$2,980,000 maturing on November 15, 2019. Other related acquisition costs of \$117,818 were also capitalized.

Le 12 mai 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés dans la grande région de Montréal et à Gatineau, pour une somme de 1 995 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 595 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 1 400 000\$ venant à échéance le 12 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 by taking on a mortgage of \$1,400,000 maturing on May 12, 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 le paiement au comptant de 1 265 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 2 260 000\$ venant à échéance le 20 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 by taking on a mortgage of \$2,260,000 maturing on July 20, 2022. Other related acquisition costs of \$83,360 were also capitalized.

Le 21 août 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement, situé à Waterloo, pour une somme de 2 000 000\$. Ce montant a été acquitté par le paiement au comptant de 700 000\$ et par l'obtention d'un emprunt hypothécaire de 1 300 000\$ venant à échéance le 21 août 2022. Des frais connexes de 33 450\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On August 21, 2017, the Trust acquired one (1) investment property, located in Waterloo, for the sum of \$2,000,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$700,000 and by taking on a mortgage of \$1,300,000 maturing on August 21, 2022. Other related acquisition costs of \$33,450 were also capitalized.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeuble productifs

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

Investment properties valuation / Fair value: Developed properties

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

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 septembre 2017 / September 30, 2017			
Portefeuille global / Overall portfolio	3 437 508	6,03%	5,75% - 7,00%
31 décembre 2016 / December 31, 2016			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,24%	5,75% - 7,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2017 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 5 163 172\$ et de 2 469 616\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 4 370 644\$ et de 2 272 516\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2017 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$5,163,172 and \$2,469,616 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$4,370,644 and \$2,272,516 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	5 163 172
(0.25)%	2 469 616
0.50%	(4 370 644)
0.25%	(2 272 516)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre /		Ownership		
	September 30 December 31				
	Participation	2017			2016
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	784 113	753 544	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	503 083	-	50	Odacité Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	337 620	-	50	Fronsac Odacité Jules-Vernes LP
		1 624 816	753 544		

Situation financière	30 septembre / 31 décembre /		Financial position
	September 30 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Immeubles de placement	2 322 318	747 351	Investment properties
Immeubles en cours d'aménagement	435 430	-	Properties under development
Actifs courants	42 979	9 324	Current assets
Total des actifs	2 800 727	756 675	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 058 647	-	Mortgages
Passifs courants	117 264	3 131	Current liabilities
Total des passifs	1 175 911	3 131	Total liabilities
Actifs nets	1 624 816	753 544	Net assets

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre		Neuf mois terminée le 30 septembre		Net income
	Three months ended September 30		Nine months ended September 30		
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	48 775	15 198	104 417	45 562	Rental income
Coûts opérationnels	(11 536)	(2 840)	(20 830)	(8 490)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	27 984	141 641	27 984	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(11 032)	(426)	(25 300)	(1 755)	Administrative and financial expenses
Résultat net	26 207	39 916	199 928	63 301	Net income

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis, pour une somme de 364 018\$, une participation de 50% dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, laquelle possède un immeuble de placement situé dans la région de Ste-Sophie. Cet immeuble de placement est évalué 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 3 325\$ 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 Odacité Ste-Sophie that owns an investment property located in the region of Ste-Sophie. The investment property is valued 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 \$3,325 were also capitalized.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le 1 juin 2017, la Fiducie annonçait un projet de développement en coentreprise avec Odacité Immobilier. Un terrain fut acquis à Cap Rouge, Québec le 30 mai 2017 pour la construction d'un restaurant Benny & Co. qui débutera au cours de T4 2017. Le projet de développement est estimé à environ 2 000 000\$ avec comme objectif d'exploitation d'ici la fin d'année.

On June 1, 2017, the Trust announced a joint venture development with Odacité Immobilier. A parcel of land was acquired in Cap Rouge, Quebec on May 30, 2017 and construction of a freestanding Benny & Co. restaurant will commence in Q4 2017. Project costs are expected to approximately total \$2,000,000 with plans to deliver to our tenant before year-end.

Copropriétés

Juste Valeur Immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30	31 décembre / December 31		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 571 532	1 508 670	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2 874 375	2 759 400	50	Louiseville, QC
		4 445 907	4 268 070		

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

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

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30 December 31		Financial position
	2017	2016	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	4 445 907	4 268 070	Investment properties
Actifs courants	38 600	33 320	Current assets
Total des actifs	4 484 507	4 301 390	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 509 795	1 566 030	Mortgages
Passifs courants	(28 689)	21 361	Current liabilities
Total des passifs	1 481 106	1 587 391	Total liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	78 289	78 130	235 867	232 791	Rental income
Coûts opérationnels	(8 143)	(7 981)	(24 314)	(23 873)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(15 523)	(15 356)	(44 153)	(45 774)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	171 166	177 837	171 166	Change in fair value of investment properties
Résultat net	54 623	225 959	345 237	334 310	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Débiteurs	119 353	91 596	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux variant de 9,00%, échéants le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	80 668	88 706	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Prêts à recevoir à des taux variant entre 3,45% et 6,00%, sans modalités de remboursement, échéants au plus tard en avril 2023	505 000	-	Loans receivable bearing interest at between 3.45% and 6.00%, with no repayable terms, maturing in April 2023 the latest
	705 021	180 302	
Courant	130 947	102 436	Current
Non courant	574 074	77 866	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Encaisse	136 620	65 087	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	5 316	7 585	Prepaid expenses

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	26 373 761	21 859 425	Mortgages
Courant	881 342	722 518	Current
Non courant	25 492 419	21 136 907	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,26%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2023	2018 - 2023	Maturity

Au 30 septembre 2017, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at September 30, 2017, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	217 630	2017
2018	1 748 741	2018
2019	4 761 887	2019
2020	6 758 886	2020
2021	3 127 343	2021
Subséquentement	9 759 274	Thereafter
	26 373 761	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 50 766 459\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$50,766,459.

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

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

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Prêts	149 118	188 531	Loans
Courant	32 835	42 594	Current
Non courant	116 283	145 937	Non-current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME (suite)

11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 30 septembre 2017, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2017, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2017	6 898	2017
2018	25 937	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
Subséquemment	71 283	Thereafter
	149 118	

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
Passif	\$ 253 975	\$ 249 149	Liability

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

Résultat par unité

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

Income per unit

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

13. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

13. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	\$ 469 993	\$ 455 052	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	507 275	490 778	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
	977 268	945 830	

Résultat par unité

Les parts privilégiées échangeables sont anti-dilutives car leur conversion augmenterait le résultat net par unité.

Income per unit

The exchangeable preferred units are anti-dilutive as their conversion would increase the net income per unit.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	252 450	110 780	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	272 544	119 600	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	49 650	21 395	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>574 644</u>	<u>251 775</u>	

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée aux dates d'émission et de fin de l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	2017	2016
Cours de l'unité (\$)	0,49	0,36
Prix de levée (\$)	0,32 - 0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,0180	0,0155
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,25	1,00 - 1,25
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	0,25 - 1,92	1,75 - 3,42

Des gains de 0\$ [2016: 3 100\$] et de 1 280\$ [2016: 235\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

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

Revenues of \$0 [2016: \$3,100] and \$1,280 [2016: of \$235] 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 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

15. AUTRES PASSIFS

15. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Revenus reportés	30 822	285 100	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	47 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des unités	57 200	18 875	Unit-based compensation
Bons de souscription	238 775	-	Warrants
	371 630	351 808	
Courant	30 822	285 100	Current
Non courant	340 808	66 708	Non-current

16. EMPRUNT BANCAIRE

16. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 4 700 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 30 septembre 2017, le solde des lignes de crédit se chiffrait à 2 150 000\$ [T4 2016: 2 500 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 799 726\$, 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 \$4,700,000 with financial institutions, bearing interest at prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at September 30, 2017, the lines of credit had a balance of \$2,150,000 [Q4 2016: \$2,500,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,799,726, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

De plus, la Fiducie a obtenu une ligne de crédit au montant de 2 100 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% pour le développement d'un terrain acquis en 2015. Au cours de l'exercice 2016, la ligne de crédit a été transférée en emprunt hypothécaire. La ligne de crédit était garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 2 637 944\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 100 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

In addition, the Trust has obtained a line of credit of \$2,100,000, bearing interest at prime rate plus 0.75% for the development of a land purchased in 2015. During the year 2016, the line of credit was transferred into a mortgage. The line of credit was secured by an investment property with a book value of \$2,637,944, and by a first rank mortgage of \$2,100,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

17. CRÉDITEURS

17. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	82 470	217 000	Trade payables
Autres créditeurs	121 091	189 423	Other payables
	203 561	406 423	

Les crédateurs du 31 décembre 2016 comprennent un montant de 51 180\$ relié à des acquisitions d'immeubles de placement. Au 30 septembre 2017, ce montant est nul.

The accounts payable of December 31, 2016, include an amount of \$51,180 related to acquisitions of investment properties. As at September 30, 2017, this amount has been paid.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE

18. TRUST UNITS

Autorisé:

Un nombre illimité d'unités 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 d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Unités de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2016	46 378 751		13 422 994	Balance January 1, 2016
Variation au cours de l'exercice 2016:				Changes during the year 2016:
Émission d'unités	12 870 512	0,3902	5 022 000	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2016	59 249 263		18 444 994	Balance December 31, 2016
Variation au cours de la période 2017:				Changes during the period of 2017:
Émission d'unités	10 254 080	0,4642	4 789 699	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2017	69 503 343		23 234 693	Balance September 30, 2017

Émission d'unités

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

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

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. The fair value of the warrants was established at \$239,800 and \$4,760,199 for the units.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat d'unités

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2016	-	-
Variation au cours de l'exercice 2016:		
Octroyées	550 000	0,38
Solde au 31 décembre 2016	550 000	0,38
Variation au cours de la période 2017:		
Aucune	-	-
Solde au 30 septembre 2017	550 000	0,38
Solde des options acquises	400 000	0,38

Units options

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

	Prix exercice Exercise price \$
Balance January 1, 2016	-
Changes during the year 2016:	
Granted	0,38
Balance December 31, 2016	0,38
Changes during the period of 2017:	
None	-
Balance September 30, 2017	0,38
Balance of vested options	0,38

	Date d'échéance	Expiry date	
550 000 options d'achat d'unités	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Unit Options

Durée résiduelle moyenne pondérée

30 septembre 2017

8,54 années / 8.54 years

Weighted average remaining life

September 30, 2017

Rémunération fondée sur des unités

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

	2017	2016
Cours de l'unité (\$)	0,49	
Prix de levée (\$)	0,38	
Distribution prévue (\$)	0,0180	
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,75	s/o n/a
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	
Durée estimative (années)	8,54	
Juste valeur de l'option	0,14	

Unit-based compensation

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

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

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

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

Un gain de 200\$ [2016: 0\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat d'unités.

Revenue of \$200 [2016: \$0] was recorded to income of the Trust under administrative expense relating to the units options.

Résultat par unité

Les options d'achat d'unités sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat par unité.

Income per unit

The unit options are dilutive as their conversion would decrease the income per unit.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription («bons»)

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2017	-	-
Variation au cours de l'exercice 2017:		
Émis	5 102 040	0,61
Solde au 30 septembre 2017	5 102 040	0,61

Warrants

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

	Prix exercice Exercise price
	\$
Balance January 1, 2017	-
Changes during the year 2017:	
Issued	0,61
Balance September 30, 2017	0,61

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

Résultat par unité

Les bons de souscription sont dilutifs car leur conversion diminuerait le résultat par unité.

Income per unit

The warrants are dilutive as their conversion would decrease the income per unit.

19. GESTION DU CAPITAL

19. 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 structure du capital de la Fiducie comprend actuellement les unités de fiducie, les emprunts hypothécaires, la dette à long terme, les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables. 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 capital structure currently includes the trust units, mortgages, long-term debt, convertible debentures and exchangeable preferred units. The Trust's uses its capital for acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	30 septembre / September 30 2017	31 décembre / December 31, 2016	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	26 373 761	21 859 425	Mortgages
Dette à long terme	149 118	188 531	Long-term debt
Débetures convertibles	253 975	249 149	Convertible debentures
Emprunt bancaire	2 150 000	2 500 000	Bank indebtedness
Parts privilégiées échangeables (capital)	988 230	988 230	Exchangeable preferred units (principal)
Unités de fiducie	23 234 693	18 444 994	Trust units
	53 149 777	44 230 329	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. CHARGES FINANCIÈRES

20. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	203 263	151 795	553 508	425 315	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	-	865	-	2 897	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	16 883	9 976	62 004	62 783	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées échangeables et des débetures convertibles	28 735	26 472	85 455	78 110	Increase of liability component of the exchangeable preferred units and convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value of derivative:
instruments financiers dérivés	-	(3 100)	294 614	53 135	financial instruments
débetures convertibles	(1 280)	(235)	28 255	4 650	debentures
bons de souscription	(7 650)	-	(1 025)	-	warrants
Autres frais financiers	1 784	1 648	4 600	3 313	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(7 676)	(2 068)	(14 724)	(6 355)	Interest income
	234 059	185 353	1 012 687	623 848	

21. IMPÔT DIFFÉRÉ

21. 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 différé et la dépense d'impôt différé de la Fiducie se présentent comme suit:

	1 janvier / January 1 2017	Variation / Change Période / Period 2017	30 septembre / September 30 2017	
Actifs d'impôt différé	31 000	-	31 000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	183 000	-	183 000	Deferred tax liabilities

Current income taxes

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

Deferred income taxes

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

	1 janvier / January 1 2016	Variation / Change Année / Year 2016	31 décembre / December 31 2016	
Actifs d'impôt différé	31 000	-	31 000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	165 000	18 000	183 000	Deferred tax liabilities
		18 000		

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. RÉSULTAT PAR UNITÉ

22. INCOME PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	538 675	1 474 531	2 701 756	2 517 907	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(5 009)	23 137	(1 025)	135 894	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	533 666	1 497 668	2 700 731	2 653 801	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	69 503 343	57 437 669	64 372 724	50 105 285	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	6 083 435	3 919 595	5 102 040	3 669 595	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	75 586 778	61 357 264	69 474 764	53 774 880	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0078	0,0257	0,0420	0,0503	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0071	0,0244	0,0389	0,0494	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

23. FLUX DE TRÉSORERIE

23. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2017	2016	2017	2016	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif					Net changes in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	5 316	4 614	2 269	127 159	Other current assets
Autres actifs financiers	(37 460)	(57 134)	(19 719)	(12 962)	Other financial assets
Créditeurs	(86 355)	(42 739)	(151 682)	(932)	Accounts payable
Autres passifs	(96 071)	(92 827)	(257 278)	(183 587)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(6 395)	5 755	(6 075)	3 358	Change in accrued interest
	(220 965)	(182 331)	(432 485)	(66 964)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	220 146	162 636	615 512	490 995	Interest expense
Variation des intérêts courus	(6 395)	5 755	(6 075)	3 358	Change in accrued interest
Intérêts payés	213 751	168 391	609 437	494 353	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. INSTRUMENTS FINANCIERS

24. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

Dettes

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

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

La sensibilité des instruments financiers dérivés par rapport aux variables cours de l'unité et volatilité est montrée dans le tableau suivant:

Fair value of derivative financial instruments

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

<u>Sensibilité au cours de l'unité</u>	Cours de l'unité (\$)	Valeur (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
	Unit price (\$)	Value (\$)	
Instruments financiers dérivés	0,49	574 644	Derivative financial instruments
	0,53	715 208	
	0,45	436 931	
Rémunération fondée sur des unités	0,49	57 200	Unit-based compensation
	0,53	69 040	
	0,45	46 800	
Bons de souscription	0,49	238 775	Warrants
	0,53	327 551	
	0,45	182 653	
 <u>Sensibilité à la volatilité</u>	 Volatilité (%)	 Valeur (\$)	 <u>Sensitivity to volatility</u>
	Volatility (%)	Value (\$)	
Instruments financiers dérivés	25	574 644	Derivative financial instruments
	30	581 273	
	20	568 599	
Rémunération fondée sur des unités	25	57 200	Unit-based compensation
	30	64 640	
	20	50 560	
Bons de souscription	25	574 644	Warrants
	30	338 775	
	20	159 694	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

24. 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			
		\$	\$	\$	\$		
<u>30 septembre 2017</u>							<u>September 30, 2017</u>
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	136 620	-	136 620	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	705 021	-	705 021	(2)	Other financial assets
		-	841 641	-	841 641		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	203 561	203 561	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 150 000	2 150 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	26 373 761	26 373 761	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	149 118	149 118	(2)	Long term debt
Débetures convertibles	(2)	-	-	253 975	253 975	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	977 268	977 268	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	574 644	-	-	574 644	(3)	Derivative financial instruments
		574 644	-	30 107 683	30 682 327		
<u>31 décembre 2016</u>							<u>December 31, 2016</u>
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	65 087	-	65 087	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	180 302	-	180 302	(2)	Other financial assets
		-	245 389	-	245 389		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	406 423	406 423	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 500 000	2 500 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 859 425	21 859 425	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	188 531	188 531	(2)	Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	-	249 149	249 149	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	945 830	945 830	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	251 775	-	-	251 775	(3)	Derivative financial instruments
		251 775	-	26 149 358	26 401 133		

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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.

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2017, les comptes clients se chiffrent à 119 353\$ (T4 2016: 91 596\$) et les prêts à recevoir à 585 668\$ (T4 2016: 88 706\$).

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

Risque de taux d'intérêt

La Fiducie est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débentures convertibles et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

Les emprunts hypothécaires de la Fiducie sont tous assujettis à un taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 66 700\$ sur le montant des charges financières de la période.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2017, accounts receivable amount to \$119,353 (Q4 2016: \$91,596) and loans receivable to \$585,668 (Q4 2016: \$88,706).

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

Interest rate risk

The Trust is exposed to interest rate risk through its mortgages, its long-term debt, its convertible debentures and its 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 mortgages 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 \$66,700 on the financial expenses of the period.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. GESTION DU RISQUE (suite)

25. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité

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

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

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

Liquidity risk

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

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 129 341\$ (T3 2016: 83 276\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2017 (T4 2016: 0\$).

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

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

Property rental revenue includes \$129,341 (Q3 2016: \$83,276) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables as at September 30, 2017 (Q4 2016: \$0).

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016**

(in canadian dollars)

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

La Fiducie loue une portion de son immeuble de Richelieu, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 31 août 2026. Le loyer sera, à partir de la 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.

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2017, la Fiducie a payé, à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires, 8 700\$ (T3 2016: 22 200\$) en honoraires professionnels.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 77 569\$ (T4 2016: 30 248\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire et à un dirigeant. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 078\$ (T3 2016: 689\$).

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 28 875\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 30 septembre 2017 (T3 2016: 28 443\$).

27. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2017	2016	2017	2016
	%	%	%	%
Revenu de location d'immeubles de placement				
Compagnie pétrolière canadienne	37	39	36	39
Compagnie internationale de restauration rapide	32	33	32	33
Compagnie internationale de dépanneur	28	27	30	27
Pièces d'autos et autres	3	1	2	1
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

The Trust rents a portion 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 is adjusted annually as of the 4th year with the consumer price index. The tenant can exercise four (4) renewal options of five (5) years each.

During the quarter ended September 30, 2017, the Trust paid \$8,700 (Q3 2016: \$22,200) in professional fees to trustees and to entities controlled by a trustee.

The Trust loaned money to a person related to a trustee and to an officer for which an amount of \$77,569 (Q4 2016: \$30,248) is included in the loans receivable. Interest income on those loans amounts to \$1,078 (Q3 2016: \$689).

Officers compensation

The Trust paid \$28,875 as compensation to officers during the quarter ended September 30, 2017 (Q3 2016: \$28,443).

27. OPERATING SEGMENTS

The rental income mostly comes from three (3) segments which individually represents 10% or more of revenues.

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

Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30	
	%
Rental income from investment properties	
Major canadian oil and gas company	36
International fast-food company	32
International convenience store company	30
Auto parts and others	2

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés à Québec, Québec. Les deux propriétés abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée pour les propriétés est de 6 200 000\$ et elle a été payée comptant.

On October 19, 2017, the Trust made the acquisition of two (2) real estate investment properties located in Quebec, Quebec. Both properties are operated as retail stores under the Village des Valeurs banner. Total consideration paid for these properties was \$6,200,000 and was settled in cash.

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis une (1) autre propriété à Lac Mégantic, Québec. La propriété abrite une station-service exploitée sous la bannière Canadian Tire. La considération versée pour la propriété est de 1 450 000\$ et elle a été payée comptant.

On October 19, 2017, the Trust also made the acquisition of a (1) real estate investment property located in Lac Megantic, Quebec. The property is operated as a service station under the Canadian Tire banner. Total consideration paid for the property was \$1,450,000 and was settled in cash.

Le 20 octobre 2017, la Fiducie a annoncé son intention de procéder à un placement privé d'unités, aux termes de dispenses de prospectus, pour un montant maximal de 6 500 000\$. La Fiducie pourra émettre 13 000 000 d'unités à un prix de souscription de 0,50\$ par unité. 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 October 20, 2017, the Trust announced its intention to undertake a prospectus exempt private placement of units for a maximum proceed of \$6,500,000. The Trust may issue 13,000,000 units at a price of \$0.50 per unit. The net proceeds of the Offering will be used for acquisitions and for working capital and general real estate investment trust purposes.