
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019**

	<u>PAGE</u>	
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation financière	1	Financial Position
Résultats et résultat étendu	2	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash Flows
Notes aux États financiers consolidés	5-37	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

	30 septembre / September 30,	31 décembre / December 31	
<i>(en dollars canadiens)</i>	2020	2019	<i>(in canadian dollars)</i>
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	140,230,496	118,503,056	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	12,749,235	6,266,281	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	4,221,212	1,754,755	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	24,200	24,200	Deferred tax assets (note 19)
	157,225,143	126,548,292	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	267,146	300,338	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 7)	359,453	262,411	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1,317,687	2,007,667	Current portion of financial assets (note 6)
	159,169,429	129,118,708	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 8)	66,099,735	52,634,994	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	75,000	90,000	Long-term debt (note 9)
Débiteures convertibles (note 10)	3,004,263	3,023,326	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	478,196	748,820	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	68,787	223,583	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 19)	154,000	154,000	Deferred tax liabilities (note 19)
	69,879,981	56,874,723	
Passifs à court terme			Current liabilities
Bons de souscription (note 13)	566,913	898,570	Warrants (note 13)
Facilités de crédit (note 14)	5,335,000	10,445,700	Credit facilities (note 14)
Créditeurs (note 15)	765,068	854,893	Accounts payable (note 15)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 8 et 9)	7,737,375	7,657,959	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	506,919	469,823	Current portion of other liabilities (note 12)
Provision (note 26)	75,000	575,000	Provision (note 26)
TOTAL DU PASSIF	84,866,256	77,776,668	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	74,303,173	51,342,040	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	159,169,429	129,118,708	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

JASON PARRAVANO

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET RÉSULTAT ÉTENDU 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

	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
PRODUITS					REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (notes 25 et 27)	3,219,366	2,458,451	9,286,366	6,650,030	Rental income from investment properties (notes 25 and 27)
Coûts d'exploitation	(752,047)	(576,704)	(2,169,880)	(1,507,067)	Operating costs
Autres produits	10,290	-	10,290	-	Other revenues
Revenu net d'exploitation	2,477,609	1,881,747	7,126,776	5,142,963	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	861,839	11,986	1,716,543	152,962	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(101,944)	2,689,721	2,261,029	2,047,733	Change in fair value of investment properties
Perte réalisée sur la disposition d'un immeuble de placement (note 4)	(180,000)	-	(180,000)	-	Realized loss on disposition of investment property (note 4)
	3,057,504	4,583,454	10,924,348	7,343,658	
CHARGES					EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 16)	(66,046)	(275)	38,404	181,305	Unit-based compensation (note 16)
Charges administratives (note 17)	158,184	129,321	530,334	410,846	Administrative expenses (note 17)
Charges financières (note 18)	825,629	562,902	1,582,085	1,672,626	Financial expenses (note 18)
	917,767	691,948	2,150,823	2,264,777	
Résultat net et résultat étendu	2,139,737	3,891,506	8,773,525	5,078,881	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)	0.0145	0.0333	0.0616	0.0464	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)	0.0134	0.0316	0.0590	0.0453	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2020

SEPTEMBER 30, 2020

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts de Fiducie Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2020	\$ 3,272,356	\$ 47,998,284	\$ 71,400	\$ 51,342,040	January 1, 2020
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	8,773,525	-	-	8,773,525	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	18,484,252	-	18,484,252	Issuance of units
Coûts d'émission	(1,539,691)	-	-	(1,539,691)	Issue costs
Rachats de parts	(380)	(820)	-	(1,200)	Re-purchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(2,755,753)	-	-	(2,755,753)	Distributions to unitholders
30 septembre 2020	7,750,057	66,481,716	71,400	74,303,173	September 30, 2020

30 SEPTEMBRE 2019

SEPTEMBER 30, 2019

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts de Fiducie Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2019	\$ 1,869,427	\$ 39,361,322	\$ 71,400	\$ 41,302,149	January 1, 2019
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	5,078,881	-	-	5,078,881	Net loss and comprehensive loss
Émissions de parts	-	8,636,962	-	8,636,962	Issuance of units
Coûts d'émission	(181,096)	-	-	(181,096)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,805,493)	-	-	(1,805,493)	Distributions to unitholders
30 septembre 2019	4,961,719	47,998,284	71,400	53,031,403	September 30, 2019

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 Neuf mois terminée le 30 septembre
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	2,139,737	3,891,506	8,773,525	5,078,881	Net income
Ajustements :					Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(861,839)	(11,986)	(1,716,543)	(152,962)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	101,944	(2,689,721)	(2,261,029)	(2,047,733)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(82,160)	-	(286,111)	-	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 21)	721,057	638,123	2,150,625	1,725,177	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(729,710)	(625,278)	(2,147,860)	(1,689,482)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	(66,046)	(275)	38,404	181,305	Unit-based compensation
Charges financières	48,482	(112,960)	(621,344)	(107,513)	Financial expenses
Perte sur la disposition d'un immeuble de placement	180,000	-	180,000	-	Loss on disposition of investment property
	1,451,465	1,089,409	4,109,667	2,987,673	
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif (note 21)	(328,708)	(533,956)	(286,241)	(438,850)	Net change in non-cash asset and liability items (note 21)
	1,122,757	555,453	3,823,426	2,548,823	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(23,132)	(5,848,017)	(21,836,289)	(23,021,247)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(1,297,879)	(1,024,808)	(4,869,911)	(1,174,808)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	82,500	10,500	103,500	141,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(924,214)	(584,450)	(2,479,214)	(1,784,450)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	76,196	403,294	1,112,431	409,665	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	1,700,000	-	1,700,000	-	Proceeds from disposition of investment properties
	(386,529)	(7,043,481)	(26,269,483)	(25,429,340)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	1,405,000	3,564,330	(5,110,700)	5,359,330	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	-	3,792,703	15,825,000	14,056,385	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(879,843)	-	(879,843)	(3,320,822)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(506,460)	(371,377)	(1,401,000)	(1,062,092)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débentures convertibles	-	-	-	1,732,000	Issuance of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	-	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	133,000	31,122	16,750,161	8,028,026	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(940,929)	(649,344)	(2,755,753)	(1,805,493)	Distributions to unitholders
	(789,232)	6,367,434	22,412,865	22,972,334	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(53,004)	(120,594)	(33,192)	91,817	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	320,150	386,863	300,338	174,452	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	267,146	266,269	267,146	266,269	Cash and cash equivalents end of the period

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 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fiducie de placement immobilier Fronsac (la « Fiducie » ou « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale créée le 11 mars 2011 en vertu du Code civil du Québec, selon une entente de fiducie et réside au Canada.

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

La Fiducie opère dans un seul secteur, celui des immeubles commerciaux situés au Canada. Conséquemment la Fiducie n'a qu'un seul secteur à présenter.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 3 novembre 2020.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires de la 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 terminé le 31 décembre 2019. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice terminé le 31 décembre 2019.

Mode de présentation

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

- les immeubles de placement;
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération à base de parts;
- les bons de souscription.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui est la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

Fronsac real estate investment trust (the "Trust" or the "REIT") is an unincorporated open-ended real estate investment trust formed on March 11, 2011 under the Civil code of Quebec, pursuant to a trust agreement and is domiciled in Canada.

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

The Trust operates in one segment, commercial real estate located in Canada. Accordingly the Trust has a single reportable segment.

These consolidated financial statements were approved on November 3, 2020 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019.

Basis of presentation

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

- Investment properties;
- Derivative financial instruments;
- Unit-based compensation;
- Warrants.

The consolidated financial statements are presented in Canadian dollars, which is the functional currency of the Trust.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et de jugements

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

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

Jugements

Types d'acquisitions

Lors d'une acquisition, la Fiducie examine si celle-ci est une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs.

Afin de déterminer si l'acquisition se qualifie à titre de regroupement d'entreprise ou d'acquisition d'actif, la Fiducie examine si elle a aussi acquis une entreprise composée de données et de processus qui appliqués aux données peuvent générer des sorties. Particulièrement, la Fiducie examine les points suivants :

- 1) Si la Fiducie a acquis un simple actif ou un ensemble d'actifs;
- 2) Si la Fiducie a aussi pris contrôle de la gestion du personnel;
- 3) Si la Fiducie a acquis une plate-forme opérationnelle.

Les acquisitions qui se qualifient en tant qu'acquisitions d'entreprise sont comptabilisées selon IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Les acquisitions qui ne se qualifient pas comme des acquisitions d'entreprise sont comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et de passifs à leur juste valeur respective.

Partenariats

Un jugement est exercé pour déterminer si un partenariat structuré dans une entité distincte se qualifie en tant que coentreprise ou copropriété. Pour se faire, la Fiducie examine la forme légale de l'entité ainsi que les accords contractuels à savoir si la Fiducie possède des intérêts dans les actifs et les passifs ou seulement dans l'actif net de l'entité. Si la Fiducie détermine qu'elle a un intérêt dans les actifs et passifs, elle comptabilise ce partenariat en tant que copropriété alors que si elle a un intérêt dans l'actif net, elle comptabilise le partenariat comme une coentreprise.

Use of estimates and judgments

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

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

Judgments

Nature of acquisitions

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

To determine if the Trust's acquisition represents a business combination rather than an asset acquisition, the Trust examines if it has purchased a business which consists of inputs and processes applied to those inputs that have the ability to create outputs. The factors the Trust considers are as follows :

- 1) Whether the Trust has acquired a single asset or group of assets;
- 2) Whether the Trust has taken on the management of personnel;
- 3) Whether the Trust has acquired an operational platform.

Acquisitions that represent business combinations are recorded in accordance with IFRS 3 "Business Combinations." Acquisitions, that do not correspond to business combinations, are recorded as acquisitions of assets and liabilities based upon their respective fair value.

Joint arrangements

Judgment is involved in assessing whether a joint arrangement structured through a separate vehicle is a joint operation or a joint venture by assessing the legal form of the contractual arrangement and determining whether the Trust has an interest in the assets and liabilities of the separate vehicle or an interest in its net assets. If the Trust has an interest in the assets and liabilities, the joint arrangement is classified as a joint operation. If the Trust has an interest in the net assets, the joint arrangement is classified as a joint venture.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Use of estimates and judgments (continued)

Estimations

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation utilisés à l'interne. L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés découlant des loyers. Le modèle interne consiste en la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

Estimates

Valuation of investment properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models. Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from tenants. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 4.

L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés provenant des locataires. La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux états financiers consolidés a été calculée à l'interne selon un modèle 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, 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 au titre de l'entretien de la structure et d'escomptes sur les revenus variables.

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

Évaluation des instruments financiers dérivés et rémunération à base de parts

La juste valeur des instruments financiers dérivés et de la rémunération à base de parts comptabilisée à l'état consolidé de la situation financière est obtenue à partir du modèle d'estimation Black-Scholes puisque cette juste valeur ne peut être obtenue d'un marché actif. Les estimations utilisées sont la durée estimative moyenne prévue, la volatilité annuelle moyenne prévue et le taux d'intérêt sans risque moyen.

Valuation of derivative financial instruments and unit-based compensation

The fair value of derivative financial instruments and unit-based compensation recognized on the consolidated statement of financial position is estimated using the Black-Scholes pricing model as the fair value cannot be derived from active markets. The estimates used are the average expected life, the average expected annual volatility rate and the average risk-free interest rate.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

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

Equity method accounted investments

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

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

b) Properties under development

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

Les immeubles en cours d'aménagement qui sont devenus des immeubles productifs sont évalués à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

b) Properties under development (continued)

Properties under development which have been transferred to developed properties are measured at fair value with any change in fair value recognized to income.

Immeubles locatifs

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

Leased properties

Leased properties are rental properties where the Trust has a right to control the use for a period of time in exchange of payments. These properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles détenus en vue de la vente sont des immeubles dont la valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Ces immeubles sont classés ainsi lorsque la vente est imminente et hautement probable. Ces immeubles sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts de vente et toute variation de cette valeur est comptabilisée au résultat.

Investment properties held for sale

Properties held for sale are properties where the carrying value will be recovered through a sale rather than through its continuing use. These properties are classified as it when the sale is shortly coming and highly probable. These properties are measured at fair value reduced by selling costs with any change in value recognized to income.

Partenariats

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement 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 dont les décisions stratégiques liées aux finances ou à l'exploitation se rapportant aux activités du partenariat exigent le consentement unanime des parties.

Joint arrangements

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or through co-ownerships. 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.

La Fiducie présente ses participations dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence, tel qu'il est expliqué à la section 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.

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

L'encaisse et les placements très liquides 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.

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers variables, les taxes sur la propriété et les frais communs recouvrables. 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.

Les taxes sur la propriété et les frais communs recouvrables sont inscrits comme revenus au cours de la période où les services sont rendus.

Contrats de location

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

Parts de fiducie

Les parts de la Fiducie, étant rachetables au gré du détenteur, sont des instruments remboursables et représentent donc des passifs financiers. Cependant, les parts répondent à certains critères de l'IAS 32 ce qui leur permet d'être présentées dans le capital.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des passifs financiers qui peuvent être convertis en parts de la Fiducie. Les parts de la Fiducie répondent à la définition d'un passif financier et en conséquence, les options de conversion sont considérées comme des dérivés intégrés. Comme les options de conversion ne sont pas considérées comme étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débetures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Par la suite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti et la composante dérivée à la juste valeur.

Bons de souscription

Les bons de souscription sont des passifs financiers qui peuvent être convertis en parts de la Fiducie. Les bons de souscription sont évalués à la juste valeur et toute variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

Revenue recognition

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

Property taxes and common area maintenance costs recoveries are recognized as revenue in the period that the services are provided.

Leases

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

Trust units

The Trust units are redeemable upon unitholders demand and are therefore puttable instruments that are considered as financial liabilities. However, they meet certain conditions under IAS 32 that allow puttable instruments to be presented as equity.

Convertible debentures

The convertible debentures, which are considered financial liabilities, are convertible into Trust units. The Trust units meet the definition of a financial liability and accordingly, the conversion options are considered embedded derivatives. Since the conversion options are not considered closely related to the debt contract host, the non-derivative and derivative components of the convertible debentures are separated upon initial recognition using the residual fair value approach. Subsequently, the non-derivative liability component is measured at amortized cost and the derivative component is measured at fair value.

Warrants

The warrants, which are considered financial liabilities, are convertible into Trust units. The warrants are measured at fair value and the change in fair value is recognized to income.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération à base de parts

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour déterminer la rémunération à base de parts. La charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. Les parts de la Fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles représentent donc un passif financier. Les critères d'IAS 32 qui permettent que certains instruments remboursables soient présentés comme capital, ne s'appliquent pas à la rémunération à base de parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération à base de parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

Impôts sur le bénéfice

La charge d'impôt sur le bénéfice 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 tiennent compte de la différence temporaire entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs en appliquant les taux et les lois fiscales en vigueur pour les périodes où l'on prévoit que les écarts se résorberont.

Résultat net par part

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

Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de la TSX.V qui prévoit que le Conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 30 septembre 2020, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. Lorsqu'elles sont acquises, les options peuvent être converties en parts de la Fiducie. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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. The Trust's units are redeemable at the option of the holder and, therefore, are classified as financial liabilities. The conditions under IAS 32 that allow certain puttable instruments to be presented as equity does not apply to unit-based compensation under IFRS 2. Accordingly, the unit-based compensation is measured at fair value and the change in the fair value is recognized to income.

Income taxes

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

Net income per unit

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

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX.V which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at September 30, 2020, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 2,561,608 units. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

Actifs financiers

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

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

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

Passifs financiers

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

Les créiteurs, facilités de crédit, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débetures convertibles sont classés dans la catégorie coût amorti.

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

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

Financial assets

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

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

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

Financial liabilities

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

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

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

Dépréciation

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

Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are not significant.

Évaluation à la juste valeur

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 2020, aucun actif ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Fair value measurement

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, 2020, 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 2020, les actifs ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at September 30, 2020, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 septembre 2020, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération à base de parts représentent les actifs 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, 2020, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	118,503,056	92,196,207	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	20,993,925	23,189,974	Acquisitions
Dépenses d'investissement	51,375	91,031	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	2,794,604	Amount transferred from properties under development
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	-	(1,314,814)	Amount transferred to properties under development
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(1,865,000)	-	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2,261,029	1,546,054	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	286,111	-	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	140,230,496	118,503,056	Balance at the end of the period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	-	433,334	Balance at the beginning of the period
Coûts d'aménagement	-	1,046,456	Development costs
Montant transféré des immeubles productifs	-	1,314,814	Amount transferred from developed properties
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(2,794,604)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	-	Balance at the end of the period
TOTAL	140,230,496	118,503,056	TOTAL
<i>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</i>			<i>Investment properties held for sale</i>
Solde au début de la période	-	-	Balance at the beginning of the period
Montant transféré des immeubles productifs	1,865,000	-	Amount transferred from developed properties
Dépenses d'investissement	15,000	-	Capital expenditures
Dispositions	(1,880,000)	-	Dispositions
Solde à la fin de la période	-	-	Balance at the end of the period

Au cours de la période se terminant le 30 septembre 2020, la Fiducie a transféré un (1) immeuble de placement d'une valeur de 1 865 000\$ aux Immeubles de placement détenus en vue de la vente. La propriété a été vendue le 31 juillet 2020 et la contrepartie versée a été de 1 700 000\$. La vente a généré 823 817\$ en trésorerie pour la Fiducie, nette du remboursement du solde d'hypothèque de 876 183\$. La vente de la propriété a généré une perte sur disposition de 180 000\$.

During the period ended September 30, 2020, the Trust transferred one (1) developed property with a value of \$1,865,000 to investment properties held for sale. The property was sold on July 31, 2020 for a selling price of \$1,700,000. The REIT received cash proceeds of \$823,817 on the sale, net of the repayment of the related mortgage debt with a principal amount of \$876,183. The sale of the property generated a loss on sale of \$180,000.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2020

2020 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placements, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
28 février 2020 / February 28, 2020	Kenora, On	100	12,218,531
28 février 2020 / February 28, 2020	Farnham, Qc	100	4,108,776
9 avril 2020 / April 9, 2020	Gatineau, Qc	100	4,666,618
			20,993,925

Acquisitions 2019

2019 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placements, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
26 avril 2019 / April 26, 2019	Sept-Îles, Qc	100	1,499,465
26 avril 2019 / April 26, 2019	Yarmouth, NE/NS	100	1,314,814
23 mai 2019 / May 23, 2019	Lachute, Qc	100	9,869,675
31 mai 2019 / May 31, 2019	Laval / Maniwaki, Qc	100	4,151,827
22 août 2019 / August 22, 2019	Baie-Comeau, Qc	100	5,310,975
21 octobre 2019 / October 21, 2019	Baie-Comeau, Qc	100	1,043,218
			23,189,974

Le tableau suivant présente des renseignements sur le taux de capitalisation moyen utilisé 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 investment properties.

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
30 septembre 2020 / September 30, 2020			
Portefeuille global / Overall portfolio	8,992,934	6.43%	5,75% - 7,25%
31 décembre 2019 / December 31, 2019			
Portefeuille global / Overall portfolio	7,536,202	6.35%	5,75% - 7,25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2020 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2020 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	11,859,186
(0.25)%	5,687,542
0.50%	(10,134,734)
0.25%	(5,258,441)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2020	2019	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	818,261	813,386	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	340,714	321,299	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	308,632	245,285	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	878,452	883,846	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,255,823	1,091,457	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,824,204	875,214	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	969,370	-	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,632,660	14,815	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,148,868	1,148,351	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	924,371	872,628	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixtes	50	647,880	-	50	FBO Mix Properties LP
		12,749,235	6,266,281		

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2020	2019	
	\$	\$	
Immeubles productifs	24,192,208	14,162,491	Developed properties
Immeubles locatifs	350,000	350,000	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	6,842,744	1,360,544	Properties under development
Actifs courants	1,515,231	815,306	Current assets
Total des actifs	32,900,183	16,688,341	Total assets
Emprunts hypothécaires	13,387,204	7,930,902	Mortgages
Obligations locatives	675,298	666,644	Lease obligations
Passifs courants	6,088,446	1,824,514	Current liabilities
Total des passifs	20,150,948	10,422,060	Total liabilities
Actifs nets	12,749,235	6,266,281	Net assets

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
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	585,063	338,066	1,551,850	939,358	Rental income
Coûts d'exploitation	(126,512)	(94,859)	(350,363)	(252,940)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	573,653	(79,560)	998,787	(156,687)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(810)	(5,744)	(8,552)	(17,289)	Administrative expenses
Charges financières	(169,555)	(145,917)	(475,179)	(359,480)	Financial expenses
Résultat net	861,839	11,986	1,716,543	152,962	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le 1er juillet 2019, la Fiducie a augmenté sa participation dans S.E.C Odacité Ste-Sophie à 95%. La Fiducie a déboursé un montant de 428 508\$. Ce placement est toujours considéré comme un partenariat, car il est assujéti à un contrôle conjoint.

On July 1st, 2019, the Trust increased its interest in Odacite Ste-Sophie LP to 95%. The Trust paid an amount of \$428,508. This investment is still considered as a joint arrangement, because it is subject to a joint control.

En novembre 2019, la Fiducie, au moyen de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles Frondacité, a acquis une propriété à réaménager qui est située à Coteau-du-Lac pour une somme de 900 000\$. Des frais connexes de 40 088\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

In November 2019, the Trust acquired, through its 50% interest in Immeubles Frondacite LP, a property slated for redevelopment located in Coteau-du-Lac for a total consideration of \$900,000. Other related acquisition costs of \$40,088 were also capitalized.

Le 1er janvier 2020, la Fiducie a augmenté sa participation dans S.E.C. Odacité Mercier à 82,5%. La Fiducie a déboursé un montant de 574 323\$. Ce placement est toujours considéré comme un partenariat, car il est assujéti à un contrôle conjoint.

On January 1st, 2020, the Trust increased its interest in Odacite Mercier LP to 82.5%. The Trust paid an amount of \$574,323. This investment is still considered as a joint arrangement, because it is subject to a joint control.

Le 29 février 2020, la Fiducie a acquis, pour une somme de 894 744\$, une participation de 50% dans la société en commandite Antigonish Beech Hill, laquelle possède un (1) immeuble de placement situé dans la région d'Antigonish, NE. Le prix d'achat prend en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements de clôture habituels. La Fiducie a assumé 50% de l'hypothèque existante de 3 360 511\$.

On February 29, 2020, the Trust acquired, for a sum of \$894,744, a 50% interest in the limited partnership Antigonish Beech Hill that owns one (1) investment property located in the region of Antigonish, NS. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed 50% of the mortgage in place of \$3,360,511.

Le 23 mars 2020, la coentreprise S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles a acquis un immeuble de placement à St-Etienne-des-Grés d'une valeur de 3 067 077\$ payé comptant.

On March 23, 2020, the joint venture Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP purchased an investment property for a price of \$3,067,077\$ that was settled for cash.

Le 1er juin 2020, la coentreprise S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles a acquis deux immeubles de placement, le premier à Bécancour et le deuxième à Trois-Rivières, Qc. La contrepartie totale versée a été de 2 455 000\$ et a été payée comptant.

On June 1st, 2020, the joint venture Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP purchased two investment properties, one in Bécancour and the other in Trois-Rivières, Qc. Total consideration paid was \$2,455,000 and was settled in cash.

Le 16 juillet 2020, la coentreprise S.E.C. Immeubles Frondacité a acquis un terrain à Québec, Qc. La contrepartie totale versée a été de 525 000\$ et a été payée comptant.

On July 16, 2020, the joint venture Immeubles Frondacite LP purchased a parcel of land in Quebec City, Qc. Total consideration paid was \$525,000 and was settled in cash.

Le 28 août 2020, la coentreprise S.E.C. Immeubles Frondacité a acquis un terrain à Longueuil, Qc. La contrepartie totale versée a été de 550 000\$ et a été payée comptant.

On August 28, 2020, the joint venture Immeubles Frondacite LP purchased a parcel of land in Longueuil, Qc. for a price of \$550,000 that was settled in cash.

Le 3 septembre 2020, la Fiducie a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles FBO Mixtes, un terrain à développer qui est situé à Magog Qc. pour une somme de 245 000\$ payée comptant.

On September 3, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in FBO Mix Properties LP, a parcel of land slated for redevelopment located in Magog Qc. for total consideration of \$245,000 that was settled in cash.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le 30 septembre 2020, la Fiducie a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles FBO Mixte, un immeuble de placement à Magog, Qc. La contrepartie totale versée a été de 1 050 000\$ et a été payée comptant.

On September 30, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in FBO Mix Properties LP, purchased an investment property located in Magog Qc. for total consideration of \$1,050,000 that was settled in cash.

La Fiducie s'est engagée dans des contrats de développement pour ses participations dans les coentreprises. En date du 30 septembre 2020, la Fiducie s'est engagée pour des paiements à venir d'environ 3 314 612\$ (T4 2019 0\$).

The Trust has entered into contracts for development in relation to its interest in the joint ventures. As at September 30, 2020 the Trust is committed to future payments of approximately \$3,314,612 related to its equity accounted joint ventures. (Q4 2019: \$0).

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30,	31 décembre / December 31		
		2020	2019		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,666,650	1,666,650	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	3,114,550	3,114,550	50	Louiseville, QC
		4,781,200	4,781,200		

Les actifs, passifs, produits et charges de la Fiducie dans ces copropriétés sont détaillés dans les tableaux suivants :

The assets, liabilities, revenues and expenses of the Trust in these joint operations are detailed in the following tables :

Situation financière	30 septembre / September 30,	31 décembre / December 31	Financial position
	2020	2019	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,781,200	4,781,200	Investment properties
Actifs courants	83,282	51,353	Current assets
Total des actifs	4,864,482	4,832,553	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,592,500	1,627,500	Mortgages
Passifs courants	28,279	22,395	Current liabilities
Total des passifs	1,620,779	1,649,895	Total liabilities

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)
Copropriétés (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)
Joint operations (continued)

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre		Neuf mois terminée le 30 septembre		Net income
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	82,665	81,782	243,037	240,354	Rental income
Coûts d'exploitation	(7,133)	(7,323)	(22,090)	(22,405)	Operating costs
Charges financières	(17,011)	(17,600)	(50,833)	(51,425)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	304,656	-	304,656	Change in fair value of investment properties
Résultat net	58,521	361,515	170,114	471,180	Net income

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre /		
	September 30,	December 31	
	2020	2019	
	\$	\$	
Débiteurs	926,203	516,509	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en septembre 2026	4,612,696	3,245,913	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates of 6% and 9%, with maturities up until September 2026
	5,538,899	3,762,422	
Tranche non courante	4,221,212	1,754,755	Non-current
Tranche courante	1,317,687	2,007,667	Current

7. AUTRES ACTIFS COURANTS

7. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre /		
	September 30,	December 31	
	2020	2019	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	42,667	4,045	Prepaid expenses
Dépôts sur transactions	316,786	258,366	Deposits on transactions
	359,453	262,411	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

8. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	73,822,110	60,277,953	Mortgages
Tranche non courante	66,099,735	52,634,994	Non-current
Tranche courante	7,722,375	7,642,959	Current
Fourchette des taux d'intérêt	1.77% - 4.98%	2.85% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.73%	3.96%	Weighted average interest rate
Échéance	2021 - 2033	2020 - 2033	Maturity

Au 30 septembre 2020, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

As at September 30, 2020, annual mortgage loans repayments are as follows :

Année	\$	Year
2020	460,078	2020
2021	7,686,748	2021
2022	7,513,711	2022
2023	10,926,622	2023
2024	3,591,318	2024
Subséquemment	43,643,633	Thereafter
	73,822,110	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 120 990 765\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$120,990,765.

9. DETTE À LONG TERME

9. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	90,000	105,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	75,000	90,000	Non-current
Tranche courante	15,000	15,000	Current

Au 30 septembre 2020, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

As at September 30, 2020, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2020	-	2020
2021	15,000	2021
2022	15,000	2022
2023	15,000	2023
2024	15,000	2024
Subséquemment	30,000	Thereafter
	90,000	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
Passif	3,004,263	3,023,326	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
Août 2018 / August 2018	6.00	7.55	1 404 000	0.73	Août 2023 / August 2023
Mai 2019 / May 2019	6.00	7.42	1 732 000	0.73	Mai 2024 / May 2024

Le 30 août 2019, les détenteurs des débentures convertibles, venant à échéance le 10 octobre 2019, ont échangé leurs débentures pour des parts de la Fiducie. Un total de 581 395 parts ont été émises à la date de conversion.

On August 30, 2019, holders of the convertible debentures, maturing on October 10, 2019, exchanged their debentures for units of the Trust. A total of 581,395 units of the Trust were issued on the conversion date.

Résultat par part

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

Income per unit

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

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	203,033	321,760	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	275,163	427,060	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
	<u>478,196</u>	<u>748,820</u>	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

Change in fair value of derivative financial instruments

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

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

	30 septembre / September 30, 2020	30 septembre / September 30, 2019	
Cours de la part (\$)	0.64	0.55	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0.73	0.73	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.02555	0.02220	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0,25	1,46	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	39.94	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	2,92 - 3,67	3,92 - 4,67	Expected life (years)

Pour le trimestre du 30 septembre 2020, une charge de 1 151\$ [2019: gain de 76 965\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended September 30, 2020, an expense of \$1,151 [2019: gain of \$76,965] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

12. AUTRES PASSIFS

12. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Revenus reportés	506,919	469,823	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44,833	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	23,954	178,750	Unit-based compensation
	575,706	693,406	

Tranche non courante	68,787	223,583	Non-current
Tranche courante	506,919	469,823	Current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

13. BONS DE SOUSCRIPTION

13. WARRANTS

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
Bons de souscription (note 16)	\$ 566,913	\$ 898,570	Warrants (note 16)

14. FACILITÉS DE CRÉDIT

14. CREDIT FACILITIES

La Fiducie bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 11 890 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 30 septembre 2020, le solde des lignes de crédit se chiffre à 5 335 000\$ [T4 2019: 10 445 700\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 15 792 066\$, et par une hypothèque de premier rang de 2 050 000\$ grevant tous les actifs mobiliers de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$11,890,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at September 30, 2020, the lines of credit have a balance of \$5,335,000 [Q4 2019: \$10,445,700]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$15,792,066, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
Comptes fournisseurs	\$ 273,828	\$ 491,050	Trade payables
Autres créditeurs	491,240	363,843	Other payables
	765,068	854,893	

Les créditeurs du 30 septembre 2020 comprennent un montant de 85 448\$ (T4 2019: \$361 437) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at September 30, 2020, include an amount of \$85,448 (Q4 2019: \$361,437) related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DE FIDUCIE

16. TRUST UNITS

Autorisé:

Un nombre illimité de parts de fiducie à droit de vote et rachetables au gré des détenteurs à un prix fixé dans la convention de Fiducie.

Authorized:

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

Émises et payées	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts de fiducie					Trust units
Solde au 1 janvier 2019	101,590,060		39,361,322		Balance January 1, 2019
Variation au cours de l'exercice 2019:					Changes during the year 2019:
19 mars 2019	112,000	0.57	63,840	Rém / Comp	March 19, 2019
16 mai 2019	14,869,091	0.55	8,178,000	Capital	May 16, 2019
3 juin 2019	200,000	0.57	114,000	Rém / Comp	June 3, 2019
22 juillet 2019	51,020	0.61	31,122	Bons / Warrants	July 22, 2019
30 août 2019	581,395	0.43	250,000	Débetures / Debentures	August 30, 2019
Solde au 31 décembre 2019	117,403,566		47,998,284		Balance December 31, 2019
Variation au cours de la période 2020:					Changes during the period 2020:
14 janvier 2020	204,082	0.61	124,490	Bons / Warrants	January 14, 2020
13 février 2020	29,000,000	0.62	17,980,000	Capital	February 13, 2020
26 février 2020	25,510	0.61	15,562	Bons / Warrants	February 26, 2020
9 mars 2020	322,000	0.60	193,200	Rém / Comp	March 9, 2020
8 avril 2020	(2,000)	0.41	(820)	Rachat / Re-purchase	April 8, 2020
19 juin 2020	100,000	0.38	38,000	Options	June 19, 2020
21 juillet 2020	150,000	0.38	57,000	Options	July 21, 2020
17 août 2020	200,000	0.38	76,000	Options	August 17, 2020
Solde au 30 septembre 2020	147,403,158		66,481,716		Balance September 30, 2020

Rémunération (Rém): Émises en échange de services
Capital: Émises à la suite d'un placement
Options: Émises à la suite de l'exercice d'options
Bons: Émises à la suite de l'exercice de bons de souscription
Débetures: Émises à la suite de la conversion de débetures convertibles
Rachat: Annulées à la suite de rachat de parts

Compensation (Comp): Issued in exchange for services
Capital: Issued following a placement
Options: Issued following the exercise of options
Warrants: Issued following the exercise of warrants
Debentures: Issued following the conversion of convertible debentures
Re-purchase: Cancelled following the re-purchase of units

Au cours de la période se terminant le 30 septembre 2020, la Fiducie a racheté 2 000 parts de ses détenteurs de parts.

For the period ended September 30, 2020, the Trust re-purchased 2,000 units from its unitholders.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat de parts

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix d'exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2019	550,000	0.38
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2019	550,000	0.38
Variation au cours de la période 2020:		
Exercées	(450,000)	0.38
Solde au 30 septembre 2020	100,000	0.38
Solde des options acquises	100,000	0.38

Units options

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

Changes during the year 2019:

None
Balance December 31, 2019

Changes during the period 2020:

Exercised
Balance September 30, 2020
Balance of vested options

	Date d'échéance	Expiry date	
100 000 options d'achat de parts	13-avril-2026	April-13-2026	100,000 Units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

30 septembre 2020 5,54 années / 5.54 years

Weighted average remaining life

September 30, 2020

Rémunération à base de parts

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

	30 septembre / September 30, 2020	30 septembre / September 30, 2019	
Cours de la part (\$)	0.64	0.55	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	0.38	0.38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.02555	0.02220	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.39	1.94	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	39.94	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	5.54	6.54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0.24	0.18	Fair value of option

Unit-based compensation

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

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, sous la rubrique rémunération à base de parts, un gain de 66 046\$ [2019: gain de 275\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

During the quarter ended September 30, 2020, under the category of unit-based compensation, a gain of \$66,046 [2019: gain of \$275] was recorded to income of the Trust in respect to the units options.

Résultat par part

Les options d'achat de parts sont dilutives car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen trimestriel de la part de 0,5417\$.

Income per unit

The unit options are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of the quarter of \$0.5417.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DE FIDUCIE (suite)

16. 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 d'exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2019	5,102,040	0.61
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Exercés	(51,020)	0.61
Solde au 31 décembre 2019	5,051,020	0.61
Variation au cours de la période 2020		
Exercés	(229,592)	0.61
Solde au 30 septembre 2020	4,821,428	0.61

Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix d'exercice Exercise price	
	#	\$	
Solde au 1 janvier 2019	5,102,040	0.61	Balance January 1, 2019
Variation au cours de l'exercice 2019:			Changes during the year 2019:
Exercés	(51,020)	0.61	Exercised
Solde au 31 décembre 2019	5,051,020	0.61	Balance December 31, 2019
Variation au cours de la période 2020			Changes during the period 2020:
Exercés	(229,592)	0.61	Exercised
Solde au 30 septembre 2020	4,821,428	0.61	Balance September 30, 2020

	Date d'échéance	Expiry date	
4 821 428 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	4,821,428 warrants

Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

	30 septembre / September 30, 2020	30 septembre / September 30, 2019
Cours de la part (\$)	0.64	0.54
Prix d'exercice (\$)	0.61	0.61
Distribution prévue (\$)	0.02555	0.0222
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.25	1.46
Volatilité annuelle prévue (%)	39.94	25.00
Durée estimative (années)	1.63	2.63
Juste valeur du bon de souscription	0.12	0.05

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, sous la rubrique de charges financières, une charge de 84 773\$ [2019: gain de 15 910\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Résultat par part

Les bons de souscription sont anti-dilutifs car leur prix d'exercice est supérieur au cours moyen trimestriel de la part de 0,5417\$.

Change in fair value of warrants

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

	30 septembre / September 30, 2020	30 septembre / September 30, 2019
Unit price (\$)	0.64	0.54
Exercise price (\$)	0.61	0.61
Expected distribution (\$)	0.02555	0.0222
Risk-free interest rate (%)	0.25	1.46
Expected annual volatility (%)	39.94	25.00
Expected life (years)	1.63	2.63
Fair value of warrant	0.12	0.05

During the quarter ended September 30, 2020, under the category of financial expenses, an expense of \$84,773 [2019: gain of \$15,910] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Income per unit

The warrants are anti-dilutive as their exercise price is higher than the average unit price of the quarter of \$0.5417.

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

17. CHARGES ADMINISTRATIVES

17. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	96,668	60,211	290,267	190,314	Salaries and other benefits
Autres dépenses	61,516	69,110	240,067	220,532	Other expenses
	158,184	129,321	530,334	410,846	

18. CHARGES FINANCIÈRES

18. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	686,331	566,697	2,003,918	1,556,015	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	34,726	71,426	146,707	169,162	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	56,638	57,530	169,097	126,251	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value:
débetures convertibles	1,151	(76,965)	(270,624)	(78,370)	convertible debentures
bons de souscription	84,773	(15,910)	(331,657)	(28,160)	warrants
Autres frais financiers	30,114	1,678	35,640	3,781	Other financial charges
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-	30,660	Convertible debentures issuance costs
Revenus d'intérêt	(68,104)	(41,554)	(170,996)	(106,713)	Interest income
	825,629	562,902	1,582,085	1,672,626	

19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

19. DEFERRED TAXES

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

	1 ^{er} janvier / January 1	Variation / Change Période / Period	30 septembre / September 30,	
	2020	2020	2020	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé	24,200	-	24,200	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	-	154,000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

	1 ^{er} janvier / January 1	Variation / Change Exercice / Year	31 décembre / December 31	
	2019	2019	2019	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé	25,700	(1,500)	24,200	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	163,000	(9,000)	154,000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		(7,500)		Deferred income taxes

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. RÉSULTAT NET PAR PART

20. NET 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		
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Numérateur					Numerator
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2,139,737	3,891,506	8,773,525	5,078,881	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(108,699)	(19,435)	(112,230)	47,881	Adjustment to numerator
Résultat net dilué après ajustement du numérateur	2,031,038	3,872,071	8,661,295	5,126,762	Diluted net income after adjustment to numerator
Dénominateur					Denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	147,266,894	117,014,413	142,399,929	109,356,605	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	4,460,063	5,448,311	4,477,278	3,919,950	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - dilué	151,726,957	122,462,724	146,877,207	113,276,555	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0.0145	0.0333	0.0616	0.0464	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0.0134	0.0316	0.0590	0.0453	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

21. FLUX DE TRÉSORERIE

21. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif					Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(286,098)	10,791	(97,042)	8,009	Other current assets
Autres actifs financiers	(50,529)	(107,937)	(409,694)	(115,949)	Other financial assets
Créditeurs	64,442	(180,993)	186,164	(25,564)	Accounts payable
Autres passifs	(65,176)	(242,972)	37,096	(269,651)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	8,653	(12,845)	(2,765)	(35,695)	Change in accrued interest
	(328,708)	(533,956)	(286,241)	(438,850)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	721,057	638,123	2,150,625	1,725,177	Interest expenses
Variation des intérêts courus	8,653	(12,845)	(2,765)	(35,695)	Change in accrued interest
Intérêts payés	729,710	625,278	2,147,860	1,689,482	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

21. CASH FLOWS (continued)

Le tableau suivant montre l'évolution des passifs financiers découlant des activités de financement :

The following table provides the changes in financial liabilities arising from financing activities :

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	60,277,953	50,775,481	Balance at the beginning of period
Nouveaux emprunts	15,825,000	14,546,315	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(2,280,843)	(5,043,843)	Repayment of mortgages
Solde à la fin de la période	73,822,110	60,277,953	Balance at the end of period
Dette à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	105,000	120,000	Balance beginning of period
Remboursements de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	90,000	105,000	Balance end of period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	3,023,326	1,593,481	Balance at the beginning of period
Émission de débetures convertibles	-	1,732,000	Issuance of convertible debentures
Composante dérivée des débetures convertibles	-	(107,000)	Derivative component of convertible debentures
Conversion des débetures convertibles	-	(250,000)	Conversion of convertible debentures
Intérêts sur débetures convertibles	169,097	182,079	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(188,160)	(127,234)	Interest paid
Solde à la fin de la période	3,004,263	3,023,326	Balance at the end of period

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, autres actifs financiers, créditeurs et des facilités de crédit correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

The fair value of cash and cash equivalents, other financial assets, accounts payable and credit facilities approximates the carrying amount since they are short-term or bear interest at current market rates.

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme et des débetures convertibles a été estimée à partir des taux actuels du marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

The fair value of mortgages, long-term debt and convertible debentures has been estimated based on current market rates for financial instruments with similar terms and maturities.

La politique de la Fiducie pour le transfert de niveaux de hiérarchie est qu'il y a transfert de niveaux quand à la date de clôture, un changement est apporté aux données utilisées dans la détermination de la juste valeur ou à la technique d'évaluation.

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Le tableau qui suit montre les valeurs comptables et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que leur niveau hiérarchique :

The following tables show the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy :

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	Hiérarchie	
		Carrying amount				
	niveau	Juste valeur par le résultat net	Coût amorti		level	
		Fair value through profit and loss	Amortized cost			
30 septembre 2020						
Actifs financiers						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	267,146	267,146	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,538,899	5,538,899	(2)	Other financial assets
		-	5,806,045	5,806,045		
Passifs financiers						
Créditeurs	(2)	-	765,068	765,068	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	5,335,000	5,335,000	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	73,822,110	78,057,240	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	90,000	94,540	(2)	Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	3,004,263	3,150,341	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	478,196	-	478,196	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	566,913	-	566,913	(3)	Warrants
Rémunération à base de parts	(3)	23,954	-	23,954	(3)	Unit-based compensation
		1,069,063	83,016,441	88,471,252		
31 décembre 2019						
Actifs financiers						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	300,338	300,338	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	3,762,422	3,762,422	(2)	Other financial assets
		-	4,062,760	4,062,760		
Passifs financiers						
Créditeurs	(2)	-	854,893	854,893	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	10,445,700	10,445,700	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	60,277,953	60,359,935	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	105,000	98,234	(2)	Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	3,023,326	2,958,236	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	748,820	-	748,820	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	898,570	-	898,570	(3)	Warrants
Rémunération à base de parts	(3)	178,750	-	178,750	(3)	Unit-based compensation
		1,826,140	74,706,872	76,543,138		

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

<u>Sensibilité au cours de la part</u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Débentures convertibles	0.68	567,547	Convertible debentures
	0.64	478,196	
	0.60	395,642	
Rémunération à base de parts	0.68	27,101	Unit-based compensation
	0.64	23,954	
	0.60	20,908	
Bons de souscription	0.68	685,403	Warrants
	0.64	566,913	
	0.60	458,292	
<u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Débentures convertibles	44.94	565,534	Convertible debentures
	39.94	478,196	
	34.94	390,857	
Rémunération à base de parts	44.94	25,674	Unit-based compensation
	39.94	23,954	
	34.94	22,214	
Bons de souscription	44.94	638,286	Warrants
	39.94	566,913	
	34.94	495,036	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. GESTION DU CAPITAL

23. CAPITAL MANAGEMENT

Les objectifs de gestion du capital de la Fiducie sont d'abord d'assurer la pérennité de celui-ci afin de 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 and maintain the most optimal capitalization possible with a view of keeping capital costs to a minimum.

La Fiducie utilise son capital pour les acquisitions, les remboursements de ses hypothèques et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	30 septembre / September 30, 2020	31 décembre / December 31, 2019	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	73,822,110	60,277,953	Mortgages
Dettes à long terme	90,000	105,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	3,004,263	3,023,326	Convertible debentures
Facilités de crédit	5,335,000	10,445,700	Credit facilities
Parts de fiducie	66,481,716	47,998,284	Trust units
	148,733,089	121,850,263	

24. GESTION DU RISQUE

24. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2020, les débiteurs se chiffrent à 926 203\$ (T4 2019: 516 509\$) et les prêts en cours à 4 612 696\$ (T4 2019: 3 245 913\$).

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, 2020, accounts receivable amount to \$926,203 (Q4 2019: \$516,509) and loans receivable to \$4,612,696 (Q4 2019: \$3,245,913).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts en cours proviennent de locataires, dirigeants et partenaires de coentreprises. Le reste des créances sont des montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. La Fiducie exerce un constant suivi de ces prêts. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts en cours, les pertes de crédit attendues sont non significatives.

Les prêts en cours de partenaires de coentreprises sont garantis par les participations dans ces coentreprises.

La Fiducie diminue son risque de crédit en louant préférentiellement à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes. Les cinq principaux locataires sont Sobeys, Walmart, Tim Hortons, Loblaws et Suncor qui représentent respectivement 13,4%, 12,8%, 7,5%, 7,2% et 7,0% des revenus de location. La Fiducie ne considère pas avoir un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires, locataires que la Fiducie définit comme des locataires liés.

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 173 833\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

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 conditions de ses engagements. La haute direction gère les liquidités de la Fiducie en fonction des prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Credit risk (continued)

Accounts receivable mostly include major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants, officers and joint venture partners. The remainder of receivables are amounts owing from Government agencies, which represent a minimum credit risk. The Trust monitors these loans on a continuous basis. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are not significant.

Loans receivable from joint venture partners are secured by interests in said joint ventures.

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Sobeys, Walmart, Tim Hortons, Loblaws and Suncor make up 13.4%, 12.8%, 7.5%, 7.2% and 7.0% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics which the Trust defines as tenants that are related.

Interest rate risk

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$173,833 on the financial expenses of the quarter.

Liquidity risk

The Trust is exposed to the risk of not being able to honour its financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Management manages the Trust's cash resources in accordance with the financial forecasts and anticipated cash flows.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

La Fiducie a des liquidités disponibles qui lui permettent de contrôler ses risques de liquidité courants principalement associés aux crédateurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme ainsi qu'à ses facilités de crédit.

Le tableau suivant présente les échéances contractuelles des passifs financiers en tenant compte des paiements estimés d'intérêt :

Liquidity risk (continued)

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

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments :

30 septembre 2020 / September 30, 2020	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2020	2021	2022	2023	2024	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	765,068	765,068	765,068	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	5,335,000	5,335,000	5,335,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	73,822,110	83,853,582	1,111,000	10,176,481	9,779,482	12,844,329	5,251,838	44,690,452
Dette à long terme								
Long-term debt	90,000	90,000	-	15,000	15,000	15,000	15,000	30,000
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	3,004,263	3,715,665	-	188,160	188,160	1,564,080	1,775,265	-
	83,016,441	93,759,315	7,211,068	10,379,641	9,982,642	14,423,409	7,042,103	44,720,452

31 décembre 2019 / December 31, 2019	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2020	2021	2022	2023	2024	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	854,893	854,893	854,893	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	10,445,700	10,445,700	10,445,700	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	60,277,953	74,521,169	9,843,275	6,108,346	9,708,915	11,017,687	4,437,377	33,405,569
Dette à long terme								
Long-term debt	105,000	105,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	30,000
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	3,023,326	3,903,860	188,160	188,160	188,160	1,564,080	1,775,300	-
	74,706,872	89,830,622	21,347,028	6,311,506	9,912,075	12,596,767	6,227,677	33,435,569

Les parts de Fiducie sont rachetables au gré du porteur. Cependant il est fortement improbable qu'un détenteur demande un rachat, car il est plus avantageux qu'il les vende sur le marché public au lieu de les vendre à escompte à la Fiducie selon les modalités du contrat de Fiducie. En conséquence, les parts de Fiducie sont exclues du tableau ci-dessus.

The Trust units are redeemable at the option of the unitholder. However, it is highly unlikely that a unitholder would request a redemption as it would be more advantageous to sell their units through the public market as opposed to redeeming them at a discount per the terms of the contract of Trust. Accordingly the Trust units have been excluded from the table above.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Statut de Fiducie de placement immobilier

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

Status of the REIT

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

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts en cours incluent un montant de 100 000\$ (T4 2019: 100 000\$) consentis à un dirigeant de la Fiducie. Les revenus d'intérêt sur ce prêt totalise 682\$ (T3 2019: 1 185\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2020 (T4 2019: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$100,000 (Q4 2019: \$100 000) due from an officer of the Trust. Interest income on the loan amounts to \$682 (Q3 2019: \$1,185) for which no amount is receivable as at September 30, 2020 (Q4 2019: \$0).

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire (T4 2019: 400 000\$). Cette personne n'est plus un fiduciaire au 30 septembre 2020. Par conséquent, pour le trimestre du 30 septembre 2020, aucun montant d'intérêts n'a été payé à cet ancien fiduciaire (T3 2019: 4 638\$) et aucun montant n'est à payer au 30 septembre 2020 (T4 2019: 0\$).

During the quarter ended March 31, 2020, the Trust repaid and cancelled a credit facility it had with a trustee (Q4 2019: \$400,000). As at September 30, 2020, this person is no longer a trustee. Consequently for the quarter ended September 30, 2020, no interest expense was paid to this former trustee (Q3 2019: \$4,638) and no amount is payable as at September 30, 2020 (Q4 2019: \$0).

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Depuis le 25 mai 2019, les activités liées à cet ancien fiduciaire ne sont plus considérées comme étant avec un apparenté.

A former trustee who rents investment properties from the Trust has not sought re-election to the Board of Trustees. Since May 25, 2019, the transactions related to this former trustee are deemed to be at arm's length.

Pour la période du 1er janvier jusqu'au 30 septembre 2019 les résultats incluent les transactions suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire :

For the period of January 1st, 2019 to September 30, 2019 the results include the following transactions with this former trustee :

Les produits de location incluent un montant de 126 681\$ de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.

Rental income includes an amount of \$126,681 from companies controlled by this trustee.

Les revenus d'intérêt incluent un montant de 485\$ d'une personne liée à ce fiduciaire.

Interest income includes an amount of \$485 from a person related to this trustee.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 68 455\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 30 septembre 2020 (T3 2019: 57 438\$).

Les charges administratives comprennent un montant de 1 500\$ (T3 2019: 7 500\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Officers and Trustees compensation

The Trust paid \$68,455 as compensation to officers during the quarter ended September 30, 2020 (Q3 2019: \$57,438).

Administrative fees include an amount of \$1,500 (Q3 2019: \$7,500) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

26. PROVISION

26. PROVISION

En lien avec des acquisitions effectuées en 2018 et 2019, la Fiducie avait inscrit des provisions de 575 000\$ concernant des dépenses à rembourser à des locataires dont 75 000\$ reste à venir.

Following acquisitions made in 2018 and 2019, the Trust recorded a \$575,000 provision for future reimbursements to tenants for which \$75,000 remains payable.

27. PRODUITS

27. REVENUE

La presque totalité des revenus de location provient de quatre (4) catégories dont chacune représente 10% ou plus des produits.

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

Le tableau suivant montre le pourcentage des revenus de location associés à chaque catégorie :

The following table shows the percentage of rental income associated to each categories :

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2020	2019	2020	2019
	%	%	%	%
Revenus de location d'immeubles de placement				
Sociétés énergétiques majeures canadiennes et dépanneurs	38	40	34	42
Commerces de détail	36	37	42	33
Restauration rapide	24	21	22	22
Autres	2	2	2	3
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
Rental income from investment properties				
Major canadian energy companies and convenience store companies				
Retail				
Quick service restaurants				
Others				

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

27. PRODUITS (suite)

27. REVENUE (continued)

Les revenus de location provenant de loyers fixes et variables se détaillent comme suit :

Rental income from fixed and variable rent are detailed as follows :

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2020	2019	2020	2019	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement					Rental income from investment properties
Loyers fixes	3,147,562	2,385,792	9,087,968	6,447,516	Fixed rents
Loyers variables	71,804	72,659	198,398	202,514	Variable rents
	3,219,366	2,458,451	9,286,366	6,650,030	

28. ENGAGEMENTS

28. COMMITMENTS

En date du 30 septembre 2020, la Fiducie s'est engagée à des acquisitions d'investissement d'immeubles de placement pour des paiements à venir d'environ 3 100 000\$ (T4 2019 0\$).

The Trust is committed to future payments of approximately \$3,100,000 related to capital investment in investment properties as at September 30, 2020 (Q4 2019: \$0).

29. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

29. SUBSEQUENT EVENTS

Le 8 octobre 2020, Fronsac a annoncé que lors du quatrième trimestre de 2020, elle complètera l'acquisition d'une participation de 50% pour deux immeubles situés sur le boulevard Saint-Joseph à Drummondville, Qc. Le premier immeuble est loué à deux établissements de restauration-rapide et sera repositionné au cours de 2021. Le deuxième immeuble est un restaurant qui sera démoli pour faire place à un restaurant Benny&Co. et la construction débutera en 2020. Les coûts sont estimés à 4 800 000\$.

On October 8, 2020, Fronsac announced that during Q4 2020, it will complete the acquisition of a 50% interest in two buildings located on St-Joseph Boulevard in Drummondville, Qc. The first building is occupied by two quick service restaurants and will be repositioned during 2021. The second building is a standalone restaurant that will be demolished and replaced by a standalone Benny&Co. restaurant starting in 2020. Total costs are expected to be approximately \$4,800,000.

Le 30 octobre 2020, Fronsac a annoncé l'ajout d'une autre propriété de type épicerie dans son portefeuille. La propriété en question est louée à Super C et est localisée sur l'artère principale de Lavaltrie, Qc. La contrepartie versée a été de 3 150 000\$ et a été payée comptant.

On October 30, 2020, Fronsac announced the addition of another grocery store to its portfolio. The property acquired is operated under the Super C banner and is located on the main artery of Lavaltrie, Qc. The transaction closed on October 30th. Total consideration paid was \$3,150,000 and was settled in cash.