

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2020 ET 2019**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED MARCH 31, 2020 AND 2019**

PAGE

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:**

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

1  
2  
3  
4  
5-37

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	31 mars / March 31	31 décembre / December 31	
<i>(en dollars canadiens)</i>	2020	2019	<i>(in canadian dollars)</i>
	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 4)	135 456 331	118 503 056	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	9 343 993	6 266 281	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	2 469 038	1 754 755	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	24 200	24 200	Deferred tax assets (note 19)
	147 293 562	126 548 292	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 810 811	300 338	Cash and cash equivalents
Autres actifs courants (note 7)	56 934	262 411	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1 194 320	2 007 667	Current portion of financial assets (note 6)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	1 865 000	-	Investment properties held for sale (note 4)
	155 220 627	129 118 708	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 8)	63 847 532	52 634 994	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	90 000	90 000	Long-term debt (note 9)
Débetures convertibles (note 10)	2 985 538	3 023 326	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	817 890	748 820	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	210 383	223 583	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 19)	154 000	154 000	Deferred tax liabilities (note 19)
	68 105 343	56 874 723	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 13)	807 600	898 570	Warrants (note 13)
Facilités de crédit (note 14)	5 823 550	10 445 700	Credit facilities (note 14)
Créditeurs (note 15)	936 597	854 893	Accounts payable (note 15)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 8 et 9)	6 235 950	7 657 959	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	487 231	469 823	Current portion of other liabilities (note 12)
Provision (note 26)	575 000	575 000	Provision (note 26)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 8)	890 572	-	Mortgages on investment properties held for sale (note 8)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	83 861 843	77 776 668	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	71 358 784	51 342 040	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	155 220 627	129 118 708	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

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

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2020	2019	
	\$	\$	
<b>PRODUITS</b>			<b>REVENUE</b>
Revenus de location des immeubles de placement (notes 25 et 27)	2 863 606	1 999 095	Rental income from investment properties (notes 25 and 27)
Coûts opérationnels	(664 821)	(442 339)	Operating costs
Résultat opérationnel net	2 198 785	1 556 756	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	583 180	25 109	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 377 881	(842 237)	Change in fair value of investment properties
	5 159 846	739 628	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Rémunération à base de parts (note 16)	180 000	63 180	Unit-based compensation (note 16)
Charges administratives (note 17)	169 487	120 673	Administrative expenses (note 17)
Charges financières (note 18)	691 883	504 905	Financial expenses (note 18)
	1 041 370	688 758	
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>4 118 476</b>	<b>50 870</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0005</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)</b>	<b>0,0308</b>	<b>0,0005</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**31 MARS 2020**

**MARCH 31, 2020**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	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 global	4 118 476	-	-	4 118 476	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	18 313 252	-	18 313 252	Issuance of units
Frais d'émission	(1 539 191)	-	-	(1 539 191)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(875 793)	-	-	(875 793)	Distributions to unitholders
31 mars 2020	4 975 848	66 311 536	71 400	71 358 784	March 31, 2020

**31 MARS 2019**

**MARCH 31, 2019**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1er janvier 2019	2 860 238	39 361 322	71 400	42 292 960	January 1, 2019
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Perte nette et perte globale	50 870	-	-	50 870	Net loss and comprehensive loss
Émissions de parts	-	63 840	-	63 840	Issuance of units
Frais d'émission	(1 689)	-	-	(1 689)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(563 825)	-	-	(563 825)	Distributions to unitholders
31 mars 2019	2 345 594	39 425 162	71 400	41 842 156	March 31, 2019

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2020	2019	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	4 118 476	50 870	Net income
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(583 180)	(25 109)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2 377 881)	842 237	Change in fair value of investment properties
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(88 234)	-	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 21)	709 914	517 267	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(702 109)	(514 482)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	180 000	63 180	Unit-based compensation
Charges financières	(59 688)	(31 954)	Financial expenses
	1 197 298	902 009	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 21)</b>	434 634	(405 217)	<b>Net change in non-cash asset and liability items (note 21)</b>
	1 631 932	496 792	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(16 686 013)	(227 039)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(2 505 032)	(100 000)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10 500	10 500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts à recevoir	(740 000)	(1 100 000)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts à recevoir	1 035 067	3 149	Proceeds from loans receivable
	(18 885 478)	(1 413 390)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	(4 622 150)	1 960 000	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	11 100 000	-	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	-	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(418 899)	(346 171)	Periodic mortgage principal repayments
Émissions de parts, net des frais d'émission	16 580 861	(1 689)	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(875 793)	(563 825)	Distributions to unitholders
	21 764 019	1 048 315	
<b>Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	4 510 473	131 717	<b>Increase in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	300 338	174 452	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	4 810 811	306 169	<b>Cash and cash equivalents end of the period</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(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 22 mai 2020.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### Base d'évaluation

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

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, le dollar canadien 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 May 22, 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  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

### 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

#### Utilisation d'estimations et jugements

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

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

#### Jugements

##### Types d'acquisitions

Lors d'une acquisition, la Fiducie examine si 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'actifs, la Fiducie examine si, en achetant la propriété, elle a aussi acheté des données et processus qui appliqués aux données ont la capacité de 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 opéré à travers une entité 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  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (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'évaluations utilisés à l'interne. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés provenant des locataires existants. 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 structurelles et d'un escompte sur les revenus variables.

##### **Évaluation des instruments financiers dérivés et rémunération fondée sur des parts**

La juste valeur des instruments financiers dérivés et de la rémunération fondée sur des 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 moyenne de durée estimative prévue, la volatilité annuelle prévue et la moyenne du taux d'intérêt sans risque prévue.

#### *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.

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.

##### **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  
31 MARS 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 un marché de comparaison imprécis. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement qui lui sont attribuables.

### 3. ACCOUNTING POLICIES

#### ***Basis of consolidation***

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

#### ***Equity method accounted investments***

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

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

#### **Investment properties**

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

##### ***a) Developed properties***

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

##### ***b) Properties under development***

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 transférés des immeubles productifs sont évalués à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

### **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.

### **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 immédiate 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.

### **Partenariats**

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement et/ou en copropriétés. Un partenariat est une entente contractuelle selon laquelle la Fiducie et d'autres parties exercent une activité économique soumise à un contrôle conjoint dont les décisions d'ordre financier ou opérationnel se rapportant aux activités du partenariat exigent le consentement unanime des parties.

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

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

### **b) Properties under development (continued)**

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

### **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.

### **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.

### **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.

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

### **Cash and cash equivalents**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 simple.

#### Autres revenus

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

#### 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 leurs permettent d'être présentées dans le capital.

#### Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des passifs financiers qui peuvent être converties 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 incorporés. Comme les options de conversion ne sont pas considérées 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 converties 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 tax and common area maintenance cost 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.

#### Other revenues

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

#### 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. The conversion options liability 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  
31 MARS 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Rémunération fondée sur des parts

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour déterminer la rémunération fondée sur des 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 à la demande du détenteur, 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 fondée sur des parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération fondée sur des parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

#### Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué dans les résultats consolidés en raison d'éléments de produits ou de charges qui sont imposables ou déductibles dans d'autres exercices et d'éléments qui ne sont ni imposables, ni déductibles. Les impôts différés 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 calculée en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du résultat net dilué par part tient compte de l'émission éventuelle de parts suite à la conversion de débentures et 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 31 mars 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 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 year. 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 March 31, 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  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Instruments financiers

#### Financial instruments

##### Actifs et passifs financiers

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

##### Financial assets and liabilities

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

##### Actifs financiers

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

##### Financial assets

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

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

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

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

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

##### Passifs financiers

Les passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers 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.

##### Financial liabilities

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

Les crédateurs, facilités de crédit, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débentures convertibles sont classés au coût amorti.

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

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

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Instruments financiers (suite)

##### Dépréciation

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

##### 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 31 mars 2020, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 mars 2020, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 mars 2020, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération fondée sur des parts représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Financial instruments (continued)

##### 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.

##### 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 March 31, 2020, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at March 31, 2020, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at March 31, 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  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 4. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	118 503 056	92 196 207	Balance at the beginning of the period
Additions:			Additions:
Acquisitions	16 327 307	23 189 974	Acquisitions
Dépenses d'investissement	24 853	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	2 377 881	1 546 054	Change in fair value of investment properties
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	88 234	-	Straight-line rent adjustment
Solde à la fin de la période	135 456 331	118 503 056	Balance at the end of the period
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>			<b>Properties under development</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>135 456 331</b>	<b>118 503 056</b>	<b>TOTAL</b>

### Immeubles de placement détenus en vue de la vente

### Investment properties held for sale

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
Solde à la fin de la période	1 865 000	-	Balance at the end of the period

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a transféré un (1) immeuble productif d'une valeur de 1 865 000\$ aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

During the quarter ended March 31, 2020, the Trust transferred one (1) developed property with a value of \$1,865,000 to investment properties held for sale.

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 frais connexes 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
			16 327 307

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### Acquisitions 2019

### 2019 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placements, incluant frais connexes Investment properties, including transaction costs \$
26 avril 2019 / April 26, 2019	Sept-Iles, 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 les taux de capitalisation moyens utilisés dans le calcul de la juste valeur des immeubles productifs.

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
<b>31 mars 2020 / March 31, 2020</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	8 782 708	6,42%	5,75% - 7,25%
<b>31 décembre 2019 / December 31, 2019</b>			
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 31 mars 2020 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 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)%	11 682 781
(0.25)%	5 601 869
0.50%	(9 977 208)
0.25%	(5 177 486)



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. PARTENARIATS

## 5. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31	December 31		
	%	2020	2019	%	
S.E.C. CDM-1	50	815 117	813 386	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	332 666	321 299	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	255 714	245 285	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	883 633	883 846	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1 113 034	1 091 457	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	980 446	875 214	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	779 353	-	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	1 465 915	14 815	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	1 809 114	1 148 351	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	909 001	872 628	95	Odacite Ste-Sophie LP
		9 343 993	6 266 281		

Situation financière	31 mars /	31 décembre /	Financial position
	March 31	December 31	
	2020	2019	
	\$	\$	
Immeubles productifs	21 632 022	14 162 491	Developed properties
Immeubles locatifs	350 000	350 000	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	1 525 228	1 360 544	Properties under development
Actifs courants	1 230 224	815 306	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>24 737 474</b>	<b>16 688 341</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	12 689 112	7 930 902	Mortgages
Obligations locatives	669 489	666 644	Lease obligations
Passifs courants	2 034 880	1 824 514	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>15 393 481</b>	<b>10 422 060</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>9 343 993</b>	<b>6 266 281</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	31 mars /	31 mars /	Net income
	March 31	March 31	
	2020	2019	
	\$	\$	
Revenus de location	439 684	300 738	Rental income
Coûts opérationnels	(112 622)	(91 153)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	404 906	(76 151)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(4 140)	(4 255)	Administrative expenses
Charges financières	(144 648)	(104 070)	Financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>583 180</b>	<b>25 109</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 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, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles Frondacité, a acquis une propriété à développer 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 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 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.

### **Copropriétés**

### **Juste valeur des immeubles de placement**

### **Joint operations**

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		31 mars / March 31	31 décembre / December 31		
Trois-Rivières, QC	65	1 666 650	1 666 650	65	Trois-Rivieres, 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 que la Fiducie possède dans ces copropriétés se détaillent comme suit:

The assets, liabilities, revenues and expenses that the Trust has in these joint operations are as follows:

Situation financière	31 mars / March 31	31 décembre / December 31	Financial position
	2020	2019	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 781 200	4 781 200	Investment properties
Actifs courants	73 491	51 353	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 854 691</b>	<b>4 832 553</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 610 000	1 627 500	Mortgages
Passifs courants	47 130	22 395	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 657 130</b>	<b>1 649 895</b>	<b>Total liabilities</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Copropriétés (suite)

### Joint operations (continued)

	31 mars March 31 2020	31 mars March 31 2019	
<b>Résultat net</b>			<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenus de location	77 359	77 291	Rental income
Coûts opérationnels	(7 479)	(7 540)	Operating costs
Charges financières	(16 968)	(17 431)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>52 912</b>	<b>52 320</b>	<b>Net income</b>

## 6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Débiteurs	712 512	516 509	Accounts receivable
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en février 2025	2 950 846	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 February 2025
	3 663 358	3 762 422	

Tranche non courante	2 469 038	1 754 755	Non-current
Tranche courante	1 194 320	2 007 667	Current

## 7. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 7. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	40 218	4 045	Prepaid expenses
Dépôt sur transaction	16 716	258 366	Deposits on transactions
	56 934	262 411	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 8. MORTGAGES

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	70 959 054	60 277 953	Mortgages
Tranche non courante	63 847 532	52 634 994	Non-current
Tranche courante	6 220 950	7 642 959	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	890 572	-	Mortgages on investment properties held for sale
Fourchette des taux d'intérêt	2,85% - 4,98%	2,85% - 4,98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,83%	3,96%	Weighted average interest rate
Échéance	2020 - 2033	2020 - 2033	Maturity

Au 31 mars 2020, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants: As at March 31, 2020, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2020	5 820 760	2020
2021	4 306 443	2021
2022	7 358 543	2022
2023	9 825 252	2023
2024	3 487 007	2024
Subséquemment	40 161 049	Thereafter
	70 959 054	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 116 102 918\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$116,102,918.

## 9. DETTE À LONG TERME

## 9. LONG-TERM DEBT

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

Au 31 mars 2020, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at March 31, 2020, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
2023	15 000	2023
2024	15 000	2024
Subséquemment	30 000	Thereafter
	105 000	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
Passif	2 985 538	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 en 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

	31 mars / March 31 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.	348 115	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.	469 775	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>817 890</u>	<u>748 820</u>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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*

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

### *Change in fair value of derivative financial instruments*

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

	<b>31 mars / March 31 2020</b>	<b>31 mars / March 31 2019</b>	
Cours de la part (\$)	0,55	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,73	0,43 - 0,73	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,02220	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0,78	1,00 - 1,93	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	67,97	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,42 - 4,17	0,50 - 4,42	Expected life (years)

Une charge de 69 070\$ [2019: gain de 4 915\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

An expense of \$69,070 [2019: gain of \$4,915] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

## 12. AUTRES PASSIFS

## 12. OTHER LIABILITIES

	<b>31 mars / March 31 2020</b>	<b>31 décembre / December 31 2019</b>	
	\$	\$	
Revenus reportés	487 231	469 823	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenant deposits
Rémunération fondée sur des parts	165 550	178 750	Unit-based compensation
	697 614	693 406	
Tranche non courante	210 383	223 583	Non-current
Tranche courante	487 231	469 823	Current

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 13. BONS DE SOUSCRIPTION

## 13. WARRANTS

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 17)	807 600	898 570	Warrants (note 17)

## 14. FACILITÉS DE CRÉDIT

## 14. CREDIT FACILITIES

La Fiducie bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 12 000 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 31 mars 2020, le solde des lignes de crédit se chiffre à 5 823 550\$ [T4 2019: 10 445 700\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 17 968 625\$, et par une hypothèque de premier rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$12,000,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at March 31, 2020, the lines of credit have a balance of \$5,823,550 [Q4 2019: \$10,445,700]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$17,968,625, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

## 15. CRÉDITEURS

## 15. ACCOUNTS PAYABLE

	31 mars / March 31 2020	31 décembre / December 31 2019	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	516 601	491 050	Trade payables
Autres créditeurs	419 996	363 843	Other payables
	936 597	854 893	

Les créditeurs du 31 mars 2020 comprennent un montant de 27 584\$ (T4 2019: \$361 437) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at March 31, 2020, include an amount of \$27,584 (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  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 16. PARTS DE FIDUCIE

## 16. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

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

### **Authorized:**

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

### **Émises et payées**

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Parts de fiducie</b>					<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2019	101 590 060		39 361 322		Balance January 1, 2019
<b>Variation au cours de l'exercice 2019:</b>					
19 mars 2019	112 000	0,57	63 840	Rémunération / Compensation	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	Rémunération / Compensation	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	Déventures / Debentures	August 30, 2019
Solde au 31 décembre 2019	117 403 566		47 998 284		Balance December 31, 2019
<b>Variation au cours de la période 2020:</b>					
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	Rémunération / Compensation	March 9, 2020
Solde au 31 mars 2020	146 955 158		66 311 536		Balance March 31, 2020

Rémunération: Émises en échange de services  
Capital: Émises suite à un placement  
Bons: Émises suite à des bons de souscription exercés  
Déventures: Émises suite à la conversion de déventures convertibles

Compensation: Issued in exchange for services  
Capital: Issued following a placement  
Warrants: Issued following the exercise of warrants  
Debentures: Issued following the conversion of convertible debentures

Au cours de la période se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie n'a racheté aucune part de ses détenteurs de parts.

For the period ended March 31, 2020, no unitholders have redeemed units.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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
<b>Variation au cours de l'exercice 2019:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2019	550 000	0,38
<b>Variation au cours de la période 2020:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 31 mars 2020	550 000	0,38
Solde des options acquises	550 000	0,38

### Units options

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

### **Changes during the year 2019:**

None  
Balance December 31, 2019

### **Changes during the period 2020:**

None  
Balance March 31, 2020  
Balance of vested options

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

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

31 mars 2020 6,04 années / 6.04 years

### **Weighted average remaining life**

March 31, 2020

### Rémunération fondée sur des parts

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

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019	
Cours de la part (\$)	0,55	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,02220	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0,78	1,94	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	67,97	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	6,04	7,04	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,30	0,17	Fair value of option

### Unit-based compensation

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

Sous la rubrique rémunération à base de parts, un gain de 13 200\$ [2019: charge de 63 180\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of unit based compensation, a gain of \$13,200 [2019: expense of \$63,180 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 de levée est inférieur au cours moyen trimestriel de la part de 0,6441\$.

### Income per unit

The unit options are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of the quarter of \$0.6441.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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
<b>Variation au cours de l'exercice 2019:</b>		
Exercés	(51 020)	0,61
Solde au 31 décembre 2019	5 051 020	0,61
<b>Variation au cours de la période 2020</b>		
Exercés	(229 592)	0,61
Solde au 31 mars 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
<b>Variation au cours de l'exercice 2019:</b>			<b>Changes during the year 2019:</b>
Exercés	(51 020)	0,61	Exercised
Solde au 31 décembre 2019	5 051 020	0,61	Balance December 31, 2019
<b>Variation au cours de la période 2020</b>			<b>Changes during the period 2020:</b>
Exercés	(229 592)	0,61	Exercised
Solde au 31 mars 2020	4 821 428	0,61	Balance March 31, 2020
<b>4 821 428 bons de souscription</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	<b>4,821,428 warrants</b>
	15 mai 2022	May 15, 2022	

### Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019
Cours de la part (\$)	0,55	0,54
Prix de levée (\$)	0,61	0,61
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,02220
Taux d'intérêt sans risque (%)	0,62	1,92
Volatilité annuelle prévue (%)	67,97	25,00
Durée estimative (années)	2,13	3,13
Juste valeur du bon de souscription	0,17	0,05

Sous la rubrique de charges financières, un gain de 90 970\$ [2019: 14 290\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

### Résultat par part

Les bons de souscription sont dilutifs car leur prix de levée est inférieur au cours moyen trimestriel de la part de 0,6441\$.

### Change in fair value of warrants

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

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019
Unit price (\$)	0,55	0,54
Exercise price (\$)	0,61	0,61
Expected distribution (\$)	0,02555	0,02220
Risk-free interest rate (%)	0,62	1,92
Expected annual volatility (%)	67,97	25,00
Expected life (years)	2,13	3,13
Fair value of warrant	0,17	0,05

Under the category of financial expenses, a gain of \$90,970 [2019: \$14,290] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

### Income per unit

The warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of the quarter of \$0.6441.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. CHARGES ADMINISTRATIVES

## 17. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019	
	\$	\$	
Salaires et autres avantages	103 123	62 187	Salaries and other benefits
Autres dépenses	66 364	58 486	Other expenses
	169 487	120 673	

## 18. CHARGES FINANCIÈRES

## 18. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	637 240	479 632	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	72 674	37 635	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	56 327	29 371	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	69 070	(4 915)	convertible debentures
bons de souscription	(90 970)	(14 290)	warrants
Autres frais financiers	2 370	2 126	Other financial charges
Produits d'intérêts	(54 828)	(24 654)	Interest income
	691 883	504 905	

## 19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 19. DEFERRED TAXES

### Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôt 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 <sup>er</sup> janvier / January 1 2020	Variation / Change Période / Period 2020	31 mars / March 31 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 <sup>er</sup> janvier / January 1 2019	Variation / Change Exercice / Year 2019	31 décembre / December 31 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  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 20. RÉSULTAT NET PAR PART

## 20. NET INCOME PER UNIT

	31 mars / March 31 2020 \$	31 mars / March 31 2019 \$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 118 476	50 870	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	51 888	-	Adjustment to numerator
Résultat net dilué(e) après ajustement du numérateur	4 170 364	50 870	Diluted net income after adjustment to numerator
 <u>Dénominateur</u>			 <u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	132 966 393	101 606 238	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	2 416 216	169 238	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - dilué	135 382 609	101 775 476	Weighted average number of unit outstanding - diluted
 <b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	 0,0310	 0,0005	 <b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
 <b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	 0,0308	 0,0005	 <b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 21. FLUX DE TRÉSORERIE

## 21. CASH FLOWS

	31 mars / March 31 2020 \$	31 mars / March 31 2019 \$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>			<b>Net change in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	205 477	(46 051)	Other current assets
Autres actifs financiers	(196 003)	(93 813)	Other financial assets
Créditeurs	415 557	(289 456)	Accounts payable
Autres passifs	17 408	26 888	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(7 805)	(2 785)	Change in accrued interest
	434 634	(405 217)	
 <b>Informations supplémentaires</b>			 <b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	709 914	517 267	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(7 805)	(2 785)	Change in accrued interest
Intérêts payés	702 109	514 482	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 MARS 2020 ET 2019

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 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.

	31 mars / March 31 2020 \$	31 décembre / December 31 2019 \$	
<b>Emprunts hypothécaires</b>			<b>Mortgages</b>
Solde au début de la période	60 277 953	50 775 481	Balance at the beginning of period
Nouveaux emprunts	11 100 000	14 546 315	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(418 899)	(5 043 843)	Repayment of mortgages
Solde à la fin de la période	70 959 054	60 277 953	Balance at the end of period
<b>Dette à long terme</b>			<b>Long-term debt</b>
Solde au début de la période	105 000	120 000	Balance beginning of period
Remboursements de la dette à long terme	-	(15 000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	105 000	105 000	Balance end of period
<b>Débetures convertibles</b>			<b>Convertible debentures</b>
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 dérivés des débetures convertibles	-	(107 000)	Derivative component of convertible debentures
Conversion des débetures convertibles	-	(250 000)	Conversion of convertible debentures
Intérêt sur débetures convertibles	56 327	182 079	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(94 115)	(127 234)	Interest paid
Solde à la fin de la période	2 985 538	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 in nature 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 suivie par la Fiducie pour le transfert de niveaux de la hiérarchie est qu'il y a transfert de niveaux lors d'une réévaluation des données utilisées dans la détermination de la juste valeur à la date d'établissement des états financiers et lors d'un changement de la technique d'évaluation de la juste valeur.

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 des actifs financiers et des passifs financiers et leur juste valeur. Il montre aussi leur niveau hiérarchique d'évaluation.

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		
		Carrying amount		Fair value	Hierarchy	
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti			
		Fair value through profit and loss	Amortized cost			
<b>31 mars 2020</b>						<b>March 31, 2020</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	4 810 811	4 810 811	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	3 663 358	3 663 358	(2)	Other financial assets
		-	8 474 169	8 474 169		
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	936 597	936 597	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	5 823 550	5 823 550	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	70 959 054	74 492 155	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	105 000	101 042	(2)	Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	2 985 538	3 117 284	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	817 890	-	817 890	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	807 600	-	807 600	(3)	Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	165 550	-	165 550	(3)	Unit-based compensation
			1 791 040	80 809 739		86 261 668
<b>31 décembre 2019</b>						<b>December 31, 2019</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
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		
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
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
Débetures 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 fondée sur des 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  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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:

#### **Sensibilité au cours de la part**

	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	0,55	817 890
	0,59	918 311
	0,51	718 135
Rémunération fondée sur des parts	0,55	165 550
	0,59	181 995
	0,51	149 325
Bons de souscription	0,55	807 600
	0,59	971 428
	0,51	739 796

#### **Sensitivity to unit price**

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

#### **Sensibilité à la volatilité**

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	67,97	817 890
	72,97	893 677
	62,97	739 717
Rémunération fondée sur des parts	67,97	165 550
	72,97	173 415
	62,97	157 410
Bons de souscription	67,97	807 600
	72,97	926 020
	62,97	782 143

#### **Sensitivity to volatility**

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 23. GESTION DU CAPITAL

## 23. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	<b>31 mars / March 31 2020</b>	<b>31 décembre / December 31, 2019</b>	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	70 959 054	60 277 953	Mortgages
Dettes à long terme	105 000	105 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	2 985 538	3 023 326	Convertible debentures
Facilités de crédit	5 823 550	10 445 700	Credit facilities
Parts de fiducie	66 311 536	47 998 284	Trust units
	<b>146 184 678</b>	<b>121 850 263</b>	

## 24. GESTION DU RISQUE

## 24. RISK MANAGEMENT

### ***Gestion des risques découlant des instruments financiers***

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

### ***Management of risks arising from financial instruments***

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

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 mars 2020, les comptes clients se chiffrent à 712 512\$ (T4 2019: 516 509\$) et les prêts à recevoir à 2 950 846\$ (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 March 31, 2020, accounts receivable amount to \$712,512 (Q4 2019: \$516,509) and loans receivable to \$2,950,846 (Q4 2019: \$3,245,913).



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2020 AND 2019

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### 24. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de crédit (suite)**

Les comptes clients proviennent majoritairement de locataires ayant des opérations pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires, dirigeants et partenaires 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.

Les prêts à recevoir de partenaires de coentreprises sont garantis par les participations que la Fiducie détient à travers ses coentreprises.

La Fiducie diminue son risque de crédit en louant préférentiellement à des locataires ayant des activités pan canadiennes. Les six principaux locataires sont Sobeys, Walmart, Loblaws, Suncor, Tim Hortons et Bureau en Gros qui représentent respectivement 13,3%, 11,4%, 9,0%, 7,9%, 7,4% et 6,3% 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 à recevoir, 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 à recevoir et de l'emprunt bancaire, sont assujettis à des taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 176 355\$ sur le montant des charges financières de la période.

#### **Risque de liquidité**

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

#### **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.

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 six tenants, Sobeys, Walmart, Loblaws, Suncor, Tim Hortons and Staples make up 13.3%, 11.4%, 9.0%, 7.9%, 7.4% and 6.3% of rental income respectively. Apart from the top six 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 \$176,355 on the financial expenses of the period.

#### **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  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 accès à plusieurs sources de financement qui lui permettent de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les crédateurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme ainsi que 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:

<b>31 mars 2020 / March 31, 2020</b>	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2020	2021	2022	2023	2024	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	937 721	937 721	937 721	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	5 823 550	5 823 550	5 823 550	-	-	-	-	-
Provision	575 000	575 000	575 000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	70 959 054	87 657 515	10 377 483	6 749 395	10 349 965	11 658 736	5 078 426	43 443 510
Dette à long term								
Long-term debt	105 000	105 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	30 000
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	2 985 538	3 809 745	94 045	188 160	188 160	1 564 080	1 775 300	-
	<b>81 385 863</b>	<b>98 908 531</b>	<b>17 822 799</b>	<b>6 952 555</b>	<b>10 553 125</b>	<b>13 237 816</b>	<b>6 868 726</b>	<b>43 473 510</b>

<b>31 décembre 2019 / December 31, 2019</b>	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	-	-	-	-	-
Provision	575 000	575 000	575 000	-	-	-	-	-
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 term								
Long-term debt	105 000	105 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	30 000
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	3 023 326	3 903 860	188 160	188 160	188 160	1 564 080	1 775 300	-
	<b>75 281 872</b>	<b>90 405 622</b>	<b>21 922 028</b>	<b>6 311 506</b>	<b>9 912 075</b>	<b>12 596 767</b>	<b>6 227 677</b>	<b>33 435 569</b>

Les parts de Fiducie sont rachetables au gré du détenteur. Cependant il est fortement improbable qu'un détenteur demanderait un rachat, car il est plus avantageux qu'il les vende sur le marché de cotation au lieu de les vendre à escompte à la Fiducie selon les termes 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  
31 MARS 2020 ET 2019

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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 à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (T4 2019: 100 000\$) consentis à un dirigeant de la Fiducie. Le produit d'intérêts sur ce prêt totalise 1 117\$ (T1 2019: 579\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 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 \$1,117 (Q1 2019: \$579) for which no amount is receivable as at March 31, 2020 (Q4 2019: \$0).

Les facilités de crédit incluent un montant de 0\$ (T4 2019: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur les facilités de crédit incluent un montant de 2 470\$ (T1 2019: 4 537\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2019: 0\$) n'est à payer au 31 mars 2020. Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a remboursé et annulé cette facilité de crédit.

The credit facilities include an amount of \$0 (Q4 2019: \$400,000) obtained from a trustee. Interest on credit facilities includes an amount of \$2,470 (Q1 2019: \$4,537) paid to that trustee for which no amount is payable (Q4 2019: \$0) as at March 31, 2020. During the quarter ended March 31, 2020, the Trust repaid and cancelled this credit facility.

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 31 mars 2019 les résultats renferment les opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire:

For the period of January 1st, 2019 to March 31, 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.

Le produit d'intérêts inclut un montant de 485\$ pour un prêt consenti à 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**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 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 213 709\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 31 mars 2020 (T1 2019: 74 538\$), dont 150 000\$ par le biais de parts de Fiducie.

Les charges administratives comprennent un montant de 9 500\$ (T1 2019: 9 500\$) 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 \$213,709 as compensation to officers during the period ended March 31, 2020 (Q1 2019: \$74,538), of which \$150,000 through issuance of Trust units.

Administrative fees include an amount of \$9,500 (Q1 2019: \$9,500) 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 a inscrit une provision de 575 000\$ concernant des dépenses à venir.

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

## **27. PRODUITS**

## **27. REVENUE**

La presque totalité des revenus de location proviennent 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.

	<b>31 mars / March 31 2020</b>	<b>31 mars / March 31 2019</b>
	%	%
<b><i>Revenus de location d'immeubles de placement</i></b>		
Sociétés énergétiques canadiennes et dépanneurs	37	43
Commerces de détail	39	31
Commerces de restauration rapide	21	23
Autres	3	3
	<b>100</b>	<b>100</b>

### ***Rental income from investment properties***

Major canadian energy companies and  
covenience store companies  
Retail  
Quick service restaurants  
Others

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 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:

	31 mars / March 31 2020	31 mars / March 31 2019	
	\$	\$	
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>			<b>Rental income from investment properties</b>
Loyers fixes	2 792 391	1 924 865	Fixed rents
Loyers variables	71 215	74 230	Variable rents
	2 863 606	1 999 095	

## 28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

## 28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 9 avril 2020, la Fiducie a acquis une (1) propriété située à Gatineau, QC. Celle-ci abrite une épicerie exploitée sous la bannière Métro. La considération versée est de 4 600 000\$ et elle a été payée comptant.

On April 9, 2020, the Trust acquired one (1) property located in Gatineau, QC. The property is a grocery store operated under the Metro banner. Total consideration paid for that property was \$4,600,000 and was settled in cash.

Après la fin du trimestre, l'épidémie de COVID-19 a poussée les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette épidémie, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, résultant en un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante sur les marchés des capitaux et des dettes internationales.

Subsequent to the quarter end, the outbreak of COVID-19 has resulted in the federal and provincial governments enacting numerous measures such as the implementation of a travel ban, self-imposed quarantine periods and social distancing. These measures have caused material disruption to businesses and has resulted in an economic slowdown. These measures have also resulted in material disruptions to global equity and capital markets.

Nous avons conclu des ententes de report de loyer avec certains locataires dont les activités ont été affectées par l'épidémie de COVID-19. Les demandes de report de loyer sont traitées sur une base de cas-par-cas.

We have entered into rent deferral arrangements with certain tenants whose businesses have been impacted as a result of the COVID-19 pandemic. Deferral requests are being handled on a case-by-case basis.

Pour le mois d'avril, la Fiducie a perçu 84% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report pour un montant équivalent à 13% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée.

For the month of April, the Trust collected 84% of its gross rents and entered into deferral agreements for 13% of gross rents for a total of 97%, on a consolidated basis.

Pour le mois de mai, la Fiducie a perçu 87% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report pour un montant équivalent à 10% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée.

For the month of May, the Trust collected 87% of its gross rents and entered into deferral agreements for 10% of gross rents for a total of 97%, on a consolidated basis.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 MARS 2020 ET 2019**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2020 AND 2019**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

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

### **28. SUBSEQUENT EVENTS (continued)**

Le 24 avril, le gouvernement fédéral a annoncé l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC). Ce programme vise les petites entreprises. La Fiducie suit de près les directives liées à ce programme alors que celui-ci continue d'évoluer et que les détails sont partagés avec le public. Il est possible que le programme AUCLC puisse s'appliquer à une portion des loyers qui n'ont pas été perçus par la Fiducie.

La Fiducie poursuit la revue de ses résultats nets d'opération et flux de trésorerie future afin de fournir les estimés de juste valeur les plus précis en date du 31 mars 2020 (voir note 4).

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et donc certains éléments des opérations de la Fiducie pourraient être affectés, comme la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces locatifs, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 n'est pas connue à ce jour.

On April 24th, the Federal government announced the Canada Emergency Commercial Rent Assistance (CECRA) program. This program is targeted towards small businesses. The Trust is monitoring the guidelines as details of the plan continue to evolve and be shared with the public. For a portion of rents not collected, there is the possibility that these tenants will fall under the umbrella of the CECRA program.

The Trust is continuing to review its future NOI and cash flow projections in order to reflect the best estimates of the fair value of the Trust's properties as at March 31, 2020 (see note 4).

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain aspects of the Trust's operations could be affected, including rent collection, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. The full extent and duration of COVID-19 remains uncertain at this time.