
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

PAGE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:

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

1
2
3
4
5-34

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 septembre / 31 décembre /

(in canadian dollars)

September 30 December 31

2018 2017

\$ \$

ACTIF

ASSETS

Actifs non courants

Non-Current assets

Immeubles de placement (note 5)	90 186 700	66 350 563	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	3 615 488	1 622 291	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	503 701	455 377	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 20)	27 575	27 575	Deferred tax assets (note 20)

94 333 464 68 455 806

Actifs courants

Current assets

Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	1 359 439	279 433	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	105 631	6 590	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	1 064 473	1 264 652	Current portion of financial assets (note 7)

96 863 007 70 006 481

PASSIF

LIABILITIES

Passifs non courants

Non-Current liabilities

Emprunts hypothécaires (note 10)	45 305 123	29 708 030	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	105 000	120 000	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	1 576 413	250 581	Convertible debentures (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 13)	155 295	52 675	Derivative financial instruments (note 13)
Autres passifs (note 14)	143 063	104 953	Other liabilities (note 14)
Passifs d'impôt différé (note 20)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 20)

47 467 894 30 419 239

Passifs courants

Current liabilities

Bons de souscription (note 15)	307 650	249 500	Warrants (note 15)
Emprunt bancaire (note 16)	400 000	-	Credit facilities (note 16)
Créditeurs (note 17)	960 655	434 728	Accounts payable (note 17)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 758 280	1 888 894	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 14)	69 063	305 724	Current portion of other liabilities (note 14)

TOTAL DU PASSIF

50 963 542 33 298 085

TOTAL LIABILITIES

CAPITAUX PROPRES

EQUITY

Capital des porteurs de parts	45 899 465	36 708 396	Unitholders' equity
-------------------------------	------------	------------	---------------------

TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

96 863 007 70 006 481

TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

MICHEL LASSONDE

(s) Martin Grimard, fiduciaire / trustee

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
REVENUS					INCOME
Revenus de location des immeubles de placement (note 26)	1 663 373	1 096 653	4 556 093	3 042 700	Rental income from investment properties (note 26)
Coûts opérationnels	(338 726)	(214 161)	(948 079)	(586 180)	Operating costs
Autres revenus	-	-	15 000	10 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	1 324 647	882 492	3 623 014	2 466 520	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	(62 059)	26 207	(34 354)	199 928	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(24 924)	(37 050)	145 781	1 386 873	Change in fair value of investment properties
	1 237 664	871 649	3 734 441	4 053 321	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives	118 669	98 915	377 643	338 878	Administrative expenses
Charges financières (note 19)	574 974	234 059	1 160 627	1 012 687	Financial expenses (note 19)
	693 643	332 974	1 538 270	1 351 565	
Résultat net et résultat global	544 021	538 675	2 196 171	2 701 756	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 21)	0,0059	0,0078	0,0251	0,0420	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 21)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 21)	0,0059	0,0077	0,0247	0,0419	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 21)
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>					<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2018

SEPTEMBER 30, 2018

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 18)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2018	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	January 1, 2018
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat net et résultat global	2 196 171	-	-	2 196 171	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	8 638 399	-	8 638 399	Issuance of units
Frais d'émissions	(321 404)	-	-	(321 404)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 322 097)	-	-	(1 322 097)	Distributions to unitholders
30 septembre 2018	6 466 743	39 361 322	71 400	45 899 465	September 30, 2018

30 SEPTEMBRE 2017

SEPTEMBER 30, 2017

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

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	544 021	538 675	2 196 171	2 701 756	Net income
Ajustements:					Adjustments:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	62 059	(26 207)	34 354	(199 928)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	24 924	37 050	(145 781)	(1 386 873)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 22)	428 700	220 146	1 052 266	615 512	Interest expenses (note 22)
Intérêts payés (note 22)	(427 995)	(213 751)	(1 039 907)	(609 437)	Interest paid (note 22)
Charges administratives	17 600	(200)	38 110	67 825	Administrative expenses
Charges financières	104 390	5 908	82 602	358 108	Financial expenses
	753 699	561 621	2 217 815	1 546 963	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 22)	107 896	(220 965)	(87 379)	(432 485)	Net change in non-cash asset and liability items (note 22)
	861 595	340 656	2 130 436	1 114 478	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(9 534 669)	(5 713 085)	(23 393 906)	(7 854 967)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(1 125 500)	-	(2 103 051)	(707 343)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	25 500	10 499	75 500	35 999	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	-	79 822	-	(90 678)	Deposit on transactions
Prêts à recevoir	(949 350)	(115 000)	120 650	(505 000)	Loans receivable
	(11 584 019)	(5 737 764)	(25 300 807)	(9 121 989)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	(3 000 000)	2 090 000	400 000	(350 000)	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	6 000 000	3 560 000	16 278 359	4 960 000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(293 456)	(82 929)	(811 880)	(445 664)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débetures convertibles	1 404 000	-	1 404 000	-	Issuance of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	(8 255)	(15 000)	(39 413)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	8 276 639	-	8 316 995	4 846 498	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(458 528)	(312 765)	(1 322 097)	(892 377)	Distributions to unitholders
	11 928 655	5 246 051	24 250 377	8 079 044	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 206 231	(151 057)	1 080 006	71 533	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	153 208	287 677	279 433	65 087	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	1 359 439	136 620	1 359 439	136 620	Cash and cash equivalents end of the period (note 8)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 9 novembre 2018.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

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

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These consolidated financial statements were approved on November 9, 2018 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

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

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Types d'acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Nature of acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

Périmètre de consolidation

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

Basis of consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

Equity method accounted investments

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

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

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

Immeubles de placement

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

Investment properties

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

a) Immeubles productifs

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Partenariats

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

b) Properties under development

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

Joint arrangements

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

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

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Comptabilisation des produits

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

Autres revenus

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net par part

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

Rémunération fondée sur des parts

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue recognition

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

Other revenues

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

Income taxes

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

Net income per unit

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

Unit-based compensation

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Régime d'options d'achat de parts

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

Units options plan

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

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

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

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

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

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

Évaluation à la juste valeur

Fair value valuation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

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

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

IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")

In January 2016, the IASB published a new standard, IFRS 16. The new standard brings most leases on balance sheet for the lessee under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains essentially unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. IFRS 16 is effective for periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted for entities that apply IFRS 15. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30 2018 \$	31 décembre / December 31 2017 \$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	66 350 563	47 317 731	Balance beginning of the period
Additions:			Additions:
Acquisitions	23 274 805	16 725 768	Acquisitions
Dépenses d'investissement	313 089	132 442	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(975 200)	-	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	145 781	2 174 622	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de la période	89 109 038	66 350 563	Balance end of the period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of the period
Dépenses d'investissement	102 462	-	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	975 200	-	Amount transferred from developed properties
Solde à la fin de la période	1 077 662	-	Balance end of the period
Total	90 186 700	66 350 563	Total

Acquisitions

Le 12 mai 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés dans la grande région de Montréal et à Gatineau, pour une somme de 1 995 000\$. Des frais connexes de 52 768\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On May 12, 2017, the Trust acquired two (2) investment properties, located in the greater Montreal area and in Gatineau, for the sum of \$1,995,000. Other related acquisition costs of \$52,768 were also capitalized.

Le 20 juillet 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement, situés à St-Eustache, pour une somme de 3 525 000\$. Des frais connexes de 83 360\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 20, 2017, the Trust acquired two (2) investment properties, located in St-Eustache, for the sum of \$3,525,000. Other related acquisition costs of \$83,360 were also capitalized.

Le 21 août 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement, situé à Waterloo, Qc, pour une somme de 2 000 000\$. Des frais connexes de 38 410\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On August 21, 2017, the Trust acquired one (1) investment property, located in Waterloo, Qc, for the sum of \$2,000,000. Other related acquisition costs of \$38,410 were also capitalized.

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis deux (2) immeubles de placement situés dans la région de Québec. Les deux propriétés ont été achetées en vertu d'une entente de vente et cession-bail (sale and lease-back) avec Village des Valeurs Canada. Les immeubles de placement abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$. Des frais connexes de 146 560\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

Le 9 novembre 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Timmins (Ontario), pour une somme de 1 150 000\$. Des frais connexes de 56 908\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On November 9, 2017, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Timmins (Ontario), for the sum of \$1,150,000. Other related acquisition costs of \$56,908 were also capitalized.

Le 29 mars 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Gatineau, pour une somme de 7 500 000\$. Des frais connexes de 213 979\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 29, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Gatineau, for the sum of \$7,500,000. Other related acquisition costs of \$213,979 were also capitalized.

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2018, la Fiducie a transféré un immeuble de placement aux immeubles en cours de ré-aménagement. La Fiducie prévoit terminer les travaux de rénovations au cours du 4^e trimestre 2018. En date du 30 septembre 2018, la valeur comptable de cet immeuble est de 1 012 662\$.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under re-development. The Trust estimates to finish the renovations by the 4th quarter of 2018. As at September 30, 2018, the book value of that property amounts to \$1,012,662.

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

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

Le 10 septembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Mont-Laurier, pour une somme de 8 880 000\$. Des frais connexes de 311 889\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On September 10, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Mont-Laurier, for the sum of \$8,880,000. Other related acquisition costs of \$311,889 were also capitalized.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeubles productifs

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

Investment properties valuation / Fair value: Developed properties

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

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
30 septembre 2018 / September 30, 2018			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 555 341	6,17%	5,50% - 7,00%
31 décembre 2017 / December 31, 2017			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%

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

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

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	7 969 503
(0.25)%	3 817 590
0.50%	(6 763 054)
0.25%	(3 511 957)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre / September 30 / December 31				
	Participation	2018	2017	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	805 697	795 247	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	463 926	489 719	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	354 339	337 325	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	924 766	-	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	817 243	-	50	Odacite Mercier LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	249 517	-	50	Nodasac Valleyfield LP
		3 615 488	1 622 291		

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30 / December 31		Financial position
	2018	2017	
	\$	\$	
Immeubles productifs	6 360 825	2 329 576	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2 717 471	908 416	Properties under development
Actifs courants	318 536	24 684	Current assets
Total des actifs	9 396 832	3 262 676	Total assets
Emprunts hypothécaires	4 030 041	1 051 534	Mortgages
Passifs courants	1 751 303	588 851	Current liabilities
Total des passifs	5 781 344	1 640 385	Total liabilities
Actifs nets	3 615 488	1 622 291	Net assets

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

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

Résultat net	2018		2017		Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	131 250	48 775	257 388	104 417	Rental income
Coûts opérationnels	(28 315)	(11 536)	(57 295)	(20 830)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(124 712)	-	(156 423)	141 641	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(40 282)	(11 032)	(78 024)	(25 300)	Administrative and financial expenses
Résultat net	(62 059)	26 207	(34 354)	199 928	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste Valeur des Immeubles de placement

Joint operations

Fair Value of Investment Properties

30 septembre / 31 décembre /

September 30 December 31

Emplacement	Participation	2018	2017	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 666 650	1 571 532	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 964 134	2 874 375	50	Louiseville, QC
		4 630 784	4 445 907		

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

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

30 septembre / 31 décembre /

September 30 December 31

<u>Situation financière</u>	2018	2017	<u>Financial position</u>
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 630 784	4 445 907	Investment properties
Actifs courants	55 571	29 669	Current assets
Total des actifs	4 686 355	4 475 576	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 715 000	1 490 817	Mortgages
Passifs courants	29 654	16 879	Current liabilities
Total des passifs	1 744 654	1 507 696	Total liabilities

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

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

<u>Résultat net</u>	2018	2017	2018	2017	<u>Net income</u>
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	78 304	78 289	235 372	235 867	Rental income
Coûts opérationnels	(8 171)	(8 143)	(24 452)	(24 314)	Operating costs
Charges administratives et financières	(18 348)	(15 523)	(49 684)	(44 153)	Administrative and financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	184 885	-	184 885	177 837	Change in fair value of investment properties
Résultat net	236 670	54 623	346 121	345 237	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2018	2017	
	\$	\$	
Débiteurs	160 427	182 795	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	68 397	77 234	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes de 6% et 7%, échéants au plus tard en février 2025	1 339 350	1 460 000	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and with fixed rates of 6% and 7%, with maturities up until February 2025
	1 568 174	1 720 029	
Courant	1 064 473	1 264 652	Current
Non courant	503 701	455 377	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2018	2017	
	\$	\$	
Encaisse	1 359 439	279 433	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre 31 décembre / September 30 December 31		
	2018	2017	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	5 631	6 590	Prepaid expenses
Dépôt sur transactions	100 000	-	Deposit on transactions
	105 631	6 590	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	47 048 403	31 581 924	Mortgages
Courant	1 743 280	1 873 894	Current
Non courant	45 305 123	29 708 030	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	2,68% - 4,78%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,76%	3,46%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2033	2018 - 2032	Maturity

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

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

Année	\$	Year
2018	325 703	2018
2019	4 820 859	2019
2020	7 269 930	2020
2021	3 657 722	2021
2022	7 453 875	2022
Subséquemment	23 520 314	Thereafter
	47 048 403	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 78 477 280\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$78,477,280.

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Passif	1 576 413	250 581	Liability

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

Résultat par part

Les débetures convertibles sont dilutives car leur conversion diminuerait le résultat net par part. La conversion résulterait en l'émission de 2 504 683 parts.

Income per unit

The convertible debentures are dilutive as their conversion would decrease the net income per unit. The conversion would result in the issuance of 2,504,683 units.

13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

13. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Les débetures convertibles émises en octobre 2014 ont été ventilées à 244 245\$ pour sa composante passif et 5 755\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	67 210	52 675	The convertible debentures issued in October 2014 were segregated at \$244,245 for its liability component and \$5,755 for its derivative financial instrument.
Les débetures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950 pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	88 085	-	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.
	155 295	52 675	

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

	30 septembre / September 30 2018	30 septembre / September 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,43 - 0,73	0,32 - 0,43	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,00 - 2,32	1,00 - 1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1,00 - 4,92	0,25 - 1,92	Expected life (years)

Une charge de 16 710\$ [2017: gain de 1 280\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

Expense of \$16,710 [2017: revenue of \$1,280] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. AUTRES PASSIFS

14. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Revenus reportés	69 063	305 724	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	98 230	60 120	Unit-based compensation
	212 126	410 677	
Courant	69 063	305 724	Current
Non courant	143 063	104 953	Non-current

15. BONS DE SOUSCRIPTION

15. WARRANTS

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Bons de souscription (note 18)	307 650	249 500	Warrants (note 18)

16. EMPRUNT BANCAIRE

16. CREDIT FACILITIES

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières et d'un Fiduciaire pour un montant autorisé de 5 600 000\$ au taux préférentiel plus 0,65% à 1,00%. Au 30 septembre 2018, le solde des lignes de crédit se chiffre à 400 000\$ [T4 2017: 0\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 12 143 585\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$5,600,000 with financial institutions and a Trustee, bearing interest at the prime rate plus 0.65% to 1.00%. As at September 30, 2018, the lines of credit have a balance of \$400,000 [Q4 2017: \$0]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$12,143,585, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

17. CRÉDITEURS

17. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31 2017	
Comptes fournisseurs	772 493	198 917	Trade payables
Autres créditeurs	188 162	235 811	Other payables
	960 655	434 728	

Les crédateurs du 30 septembre 2018 comprennent un montant de 316 7000\$ (T4 2017: \$20 250) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at September 30, 2018, include an amount of \$316,700 (Q4 2017: \$20,250) related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE

18. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Parts de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2017	59 249 263		18 444 994	Balance January 1, 2017
Variation au cours de l'exercice 2017:				Changes during the year 2017:
Émissions de parts	26 342 280	0,4661	12 277 929	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2017	85 591 543		30 722 923	Balance December 31, 2017
Variation au cours de la période 2018:				Changes during the period 2018:
Émissions de parts	15 998 517	0,5400	8 638 399	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2018	101 590 060		39 361 322	Balance September 30, 2018

Émissions de parts

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

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

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

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

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

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

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

Options d'achat de parts

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

Units options

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

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

30 septembre 2018

7,54 années / 7.54 years

Weighted average remaining life

September 30, 2018

Rémunération fondée sur des parts

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

Unit-based compensation

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

	30 septembre / September 30 2018	30 septembre / September 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,35	1,75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	7,54	8,54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,18	0,14	Fair value of option

Sous la rubrique de charges administratives, une charge de 17 600\$ [2017: gain de 200\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of administrative expenses, an expense of \$17,600 [2017: revenue of \$200] was recorded to income of the Trust in respect to the Units options.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. PARTS DE FIDUCIE (suite)

18. TRUST UNITS (continued)

Résultat par part

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

Income per unit

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

Bons de souscription («bons»)

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

Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price	
	#	\$	
Solde au 1 janvier 2017	-	-	Balance January 1, 2017
Variation au cours de l'exercice 2017:			Changes during the year 2017:
Émissions de bons de souscription	5 102 040	0,61	Issuance of warrants
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61	Balance December 31, 2017
Variation au cours de la période 2018:			Changes during the period 2018:
Aucune	-	-	None
Solde au 30 septembre 2018	5 102 040	0,61	Balance September 30, 2018
	Date d'échéance	Expiry date	
5 102 040 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	5,102,040 warrants

Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

Variation of fair value of derivative warrants

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

	30 septembre / September 30 2018	30 septembre / September 30 2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,49	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61	0,61	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0180	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,20	1,45	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,63	4,63	Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,06	0,05	Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, une charge de 77 550\$ [2017: gain de 7 650\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, an expense of \$77,550 [2017: revenue of \$7,650] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Résultat par part

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

19. CHARGES FINANCIÈRES

19. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	387 738	203 263	994 217	553 508	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	40 962	16 883	58 049	62 004	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif:					Increase of liability component of the:
des parts privilégiées échangeables	-	24 614	-	73 129	exchangeable preferred units
des débetures convertibles	10 130	4 121	18 382	12 326	convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value of derivative:
parts privilégiées échangeables	-	-	-	294 614	exchangeable preferred units
débetures convertibles	16 710	(1 280)	13 570	28 255	convertible debentures
bons de souscription	77 550	(7 650)	58 150	(1 025)	warrants
Autres frais financiers	1 974	1 784	5 772	4 600	Other financial charges
Coûts d'émission de débetures	53 171	-	53 171	-	Debentures issuance costs
Revenu d'intérêts	(13 261)	(7 676)	(40 684)	(14 724)	Interest income
	574 974	234 059	1 160 627	1 012 687	

20. IMPÔTS DIFFÉRÉS

20. DEFERRED TAXES

Impôts exigibles

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

Impôts différés

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

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

Current income taxes

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

Deferred income taxes

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. RÉSULTAT NET PAR PART

21. NET INCOME PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	544 021	538 675	2 196 171	2 701 756	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	2 841	31 952	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	544 021	541 516	2 228 123	2 701 756	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	91 554 473	69 503 343	87 649 966	64 372 724	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	185 507	719 326	2 686 401	128 571	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	91 739 980	70 222 669	90 336 367	64 501 295	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0059	0,0078	0,0251	0,0420	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0059	0,0077	0,0247	0,0419	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

22. FLUX DE TRÉSORERIE

22. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2018	2017	2018	2017	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif					Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(90 916)	5 316	(99 041)	2 269	Other current assets
Autres actifs financiers	(52 989)	(37 460)	31 205	(19 719)	Other financial assets
Créditeurs	312 741	(86 355)	229 477	(151 682)	Accounts payable
Autres passifs	(60 235)	(96 071)	(236 661)	(257 278)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(705)	(6 395)	(12 359)	(6 075)	Change in accrued interest
	107 896	(220 965)	(87 379)	(432 485)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	428 700	220 146	1 052 266	615 512	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(705)	(6 395)	(12 359)	(6 075)	Change in accrued interest
Intérêts payés	427 995	213 751	1 039 907	609 437	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS

23. FINANCIAL INSTRUMENTS

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

Dettes

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

Debts

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

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

<u><i>Sensibilité au cours de la part</i></u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><i>Sensitivity to unit price</i></u>
Débetures convertibles	0,54	155 295	Convertible debentures
	0,58	199 900	
	0,50	113 688	
Rémunération fondée sur des parts	0,54	98 230	Unit-based compensation
	0,58	115 610	
	0,50	81 565	
Bons de souscription	0,54	307 650	Warrants
	0,58	397 959	
	0,50	226 531	
<u><i>Sensibilité à la volatilité</i></u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><i>Sensitivity to volatility</i></u>
Débetures convertibles	25	155 295	Convertible debentures
	30	195 846	
	20	116 656	
Rémunération fondée sur des parts	25	98 230	Unit-based compensation
	30	106 810	
	20	90 860	
Bons de souscription	25	307 650	Warrants
	30	403 061	
	20	213 265	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchie
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Fair value	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
30 septembre 2018							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	1 359 439	-	1 359 439	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 568 174	-	1 568 174	(2)	Other financial assets
		-	2 927 613	-	2 927 613		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	960 655	960 655	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	400 000	400 000	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	47 048 403	47 048 403	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	120 000	120 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	1 576 413	1 576 413	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	155 295	-	-	155 295	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	307 650	-	-	307 650	(3)	Warrants
		462 945	-	50 105 471	50 568 416		
31 décembre 2017							
Actifs financiers							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	279 433	-	279 433	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 720 029	-	1 720 029	(2)	Other financial assets
		-	1 999 462	-	1 999 462		
Passifs financiers							
Créditeurs	(2)	-	-	434 728	434 728	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	-	-	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	31 581 924	31 581 924	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	135 000	135 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	250 581	250 581	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	52 675	-	-	52 675	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	249 500	-	-	249 500	(3)	Warrants
		302 175	-	32 402 233	32 704 408		

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU CAPITAL

24. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	30 septembre / September 30 2018	31 décembre / December 31, 2017	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	47 048 403	31 581 924	Mortgages
Dettes à long terme	120 000	135 000	Long-term debt
Débetures convertibles	1 576 413	250 581	Convertible debentures
Emprunt bancaire	400 000	-	Credit facilities
Parts de fiducie	39 361 322	30 722 923	Trust units
	88 506 138	62 690 428	

25. GESTION DU RISQUE

25. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2018, les comptes clients se chiffrent à 160 427\$ (T4 2017: 182 795\$) et les prêts à recevoir à 1 407 747\$ (T4 2017: 1 537 234\$).

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2018, accounts receivable amount to \$160,427 (Q4 2017: \$182,795) and loans receivable to \$1,407,747 (Q4 2017: \$1,537,234).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. GESTION DU RISQUE (suite)

25. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

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

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 94 298\$ sur le montant des charges financières de la période.

Risque de liquidité

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

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

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

Credit risk (continued)

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

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

Interest rate risk

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

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

Each variation of 1% of the interest rates would have an impact of \$94,298 on the financial expenses of the period.

Liquidity risk

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 134 308\$ (T3 2017: 129 341\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels un montant de 0\$ (T4 2017: 468\$) est à recevoir au 30 septembre 2018.

Rental income includes \$134,308 (Q3 2017: \$129,341) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$0 (Q4 2017: \$468) is included in the receivables as at September 30, 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

26. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

26. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Au cours de la période, la Fiducie a payé 9 000\$ (T3 2017: 8 700\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

During the period, the Trust paid \$9,000 (Q3 2017: \$8,700) in professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 23 704\$ (T4 2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (T4 2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 079\$ (T3 2017: 1 078\$) pour lequel un montant de 171\$ (T4 2017: 190\$) est à recevoir au 30 septembre 2018.

The loans receivable include amounts of \$23,704 (Q4 2017: \$26,635) due from a person related to a trustee and \$50,000 (Q4 2017: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$1,079 (Q3 2017: \$1,078) for which an amount of \$171 (Q4 2017: \$190) is included in the receivables as at September 30, 2018.

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (T4 2017: 0\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 3 861\$ (T3 2017: 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2017: 0\$) n'est à payer au 30 septembre 2018.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (Q4 2017: \$0) obtained from a trustee. Interest on bank loans include an amount of \$3,861 (Q3 2017: \$0) paid to that trustee for which no amount (Q4 2017: \$0) is payable as at September 30, 2018.

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

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

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

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

Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 52 000\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 30 septembre 2018 (T3 2017: 28 875\$).

Officers compensation

The Trust paid \$52,000 as compensation to officers during the period ended September 30, 2018 (Q3 2017: \$28,875).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

27. SECTEURS OPÉRATIONNELS

27. OPERATING SEGMENTS

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

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

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

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

	Trois mois / Three months		Neuf mois / Nine months		
	2018	2017	2018	2017	
	%	%	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement					Rental income from investment properties
Compagnies pétrolières canadiennes	27	28	29	29	Major canadian oil and gas companies
Détaillants	25	8	19	8	Retail stores
Compagnies de restauration rapide	22	32	23	31	Fast-food companies
Compagnies de dépanneur	23	28	25	30	Convenience store companies
Pièces d'autos et autres	3	4	4	2	Auto parts and others
	100	100	100	100	

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 31 octobre 2018, la Fiducie a acquis une (1) propriété à Dartmouth, Nouvelle-Écosse. La propriété abrite un restaurant de type restauration-rapide exploité sous la bannière Pizza Hut. La considération versée pour la propriété est de 1 550 000\$ et elle a été payée comptant.

On October 31, 2018, the Trust made the acquisition of a (1) real estate property located in Dartmouth, Nova Scotia. The property is a fast food restaurant operated under the Pizza Hut banner. Total consideration paid for the property was \$1,550,000 and was settled in cash.