

FRONSAC | Fiducie de placement  
immobilier



2017

Rapport annuel / Annual Report

04.20.18

# Table des matières / Table of Contents

Lettre du Président	1
Rapport de gestion	2
États financiers / Financial Statements	20
Chairman's Letter	59
Management Discussion & Analysis	60



## Chers détenteurs de parts,

Nous venons de terminer une autre année très fructueuse marquée par une importante croissance de nos actifs qui ont augmenté de 45% ainsi que de nos revenus de location qui ont progressé de 54%. La véritable mesure de notre succès toutefois, c'est la progression des fonds récurrents provenant de l'exploitation par part qui ont augmenté de 28%. De plus, nous avons remboursé près de 800 000\$ en capital sur notre dette durant l'année à travers nos paiements mensuels. Cela témoigne éloquemment de notre souci constant d'améliorer nos résultats par part et surtout, de notre succès à atteindre cet objectif année après année.

Comme nous l'avons indiqué lors de notre dernière assemblée annuelle, nous avons amorcé un important effort de diversification de notre portefeuille immobilier tant au niveau des locataires que des activités poursuivies par ces derniers. En mai dernier, nous avons fait l'acquisition de deux sites occupés par Speedy Muffler (pièces d'autos) et en octobre, nous avons acheté dans la ville de Québec deux bâtiments occupés par une enseigne très bien connue des consommateurs, soit le Village des valeurs. Nous avons aussi ajouté une enseigne Benny, laquelle connaît une croissance fort intéressante dans le marché québécois de la restauration rapide. Finalement, en début 2018, nous avons complété une acquisition de type cession-bail avec Staples Canada pour une propriété située à Gatineau, Qc et exploitée sous la bannière Bureau en Gros.

Notre objectif premier étant d'enrichir nos détenteurs de parts, il va de soi que toutes nos acquisitions sont faites en fonction d'augmenter les fonds récurrents provenant de l'exploitation par part. Cette discipline rigoureuse maintenue depuis notre fondation fait en sorte que nous avons eu la capacité d'augmenter constamment les distributions faites aux détenteurs de parts. De fait, elle a été portée à deux cents (0,02\$) par part au mois de janvier de cette année. De plus, et en réponse à la demande de plusieurs investisseurs, nous effectuons depuis le début de l'année des distributions mensuellement plutôt que trimestriellement.

Nous envisageons la présente année avec beaucoup d'optimisme et nous croyons qu'il nous sera possible, avec un peu de chance, d'atteindre les 100 millions d'actifs. Nous souhaitons également étendre l'aire géographique de nos investissements. Toutefois, cela ne sera possible que si nous pouvons acheter des propriétés qui rencontrent nos critères financiers.

Nous avons appris il y a quelques semaines le décès de l'un de nos fondateurs, monsieur Jacques Beaudry. Il a contribué à l'élaboration de la mission de Fronsac et il a soutenu avec enthousiasme tous nos projets. Il disait encore récemment combien il était fier d'avoir participé à la phénoménale croissance de notre fiducie. Nous avons largement bénéficié de ses connaissances et de son expérience en matière financière et surtout de ses précieux conseils.

Je voudrais souligner l'arrivée au sein du conseil des fiduciaires de madame Katia Marquier. Elle est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et elle a acquis une solide expérience en audit au sein du cabinet comptable KPMG. Elle est, depuis le mois de janvier dernier, présidente du comité d'audit de Fronsac. Mes remerciements vont aux fiduciaires qui nous font constamment bénéficier de leur expérience et de leurs judicieux conseils.



---

Michel Lassonde  
Président du conseil des fiduciaires

FRONSAC | Fiducie de placement  
immobilier

---

# Rapport de gestion

---

**T4 2017**

Période terminée le 31 décembre 2017

Formulaire 51-102F1

# RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

## RESUME DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2017	2016		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	4 359 277	2 837 021	1 522 256	54%
Revenus totaux	4 369 277	2 992 371	1 376 906	46%
Résultat opérationnel net <sup>(1)</sup>	3 487 615	2 580 709	906 906	35%
FPE <sup>(1)(4)</sup>	2 147 217	1 212 796	934 421	77%
FPE récurrents <sup>(1)(4)</sup>	2 137 217	1 297 438	839 779	65%
FPEA <sup>(1)</sup>	2 014 775	1 371 167	643 608	47%
BAIIA <sup>(1)</sup>	3 013 742	1 915 937	1 097 805	57%
Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	69 588 555	48 065 082	21 523 473	45%
Total de l'actif	70 006 481	48 355 249	21 651 232	45%
Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>	31 716 924	24 547 956	7 168 968	29%
Total des parts privilégiées échangeables	-	945 830	(945 830)	(100%)
Total des débetures convertibles	250 581	249 149	1 432	1%
Total des capitaux propres	36 708 396	21 419 308	15 289 088	71%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	14 994 943	29%
<b>Par part</b>				
FPE	0.0319	0.0231	0.0088	38%
FPE récurrents	0.0317	0.0248	0.0070	28%
FPEA	0.0299	0.0262	0.0037	14%
Distributions	0.0180	0.0161	0.0018	11%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.5%	3.9%	(0.4%)	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	46%	53%	(7%)	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables <sup>(3)</sup>	45%	51%	(6%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.1	2.6	0.5	
Ratio de couverture de la dette	1.7	1.5	0.2	
Distributions en % des FPE	56%	70%	(13%)	
Distributions en % des FPE récurrents	57%	65%	(8%)	
Distributions en % des FPEA	60%	62%	(2%)	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
<b>Catégories des locataires basées sur les revenus nets</b>				
National	74%	78%	(4%)	
Régional	21%	19%	2%	
Local	5%	3%	2%	
<b>Types de locataires</b>				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	9	5	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	7	-	
Restauration rapide	10	8	2	
Pièces d'autos	2	-	2	
Commerce de détails	2	-	2	
	35	24	11	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.4	3.8	0.6	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.6	7.4	1.2	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.11%	6.24%	(0.13%)	

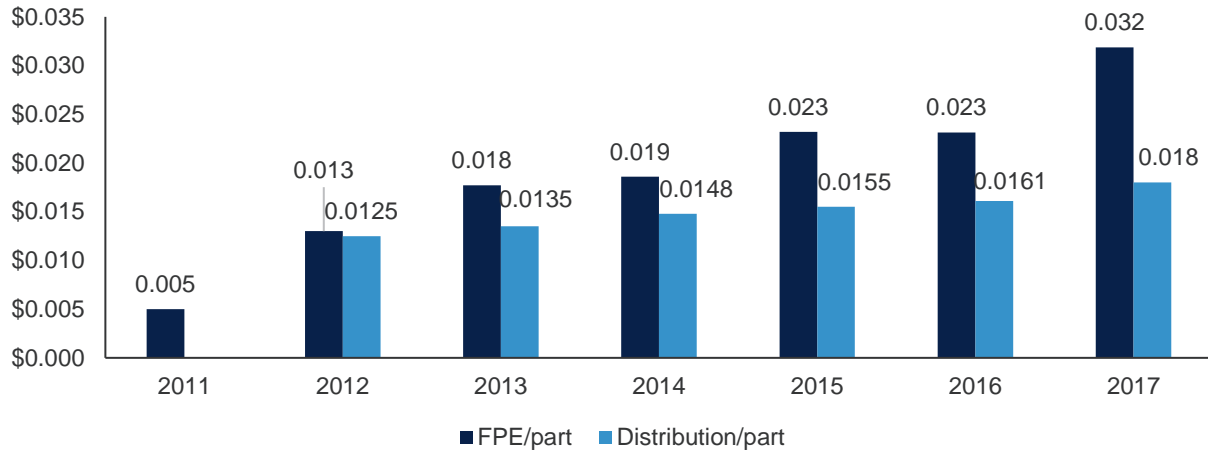
(1) Mesure financière non définie par les IFRS

(2) Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises

(3) Exclut les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables

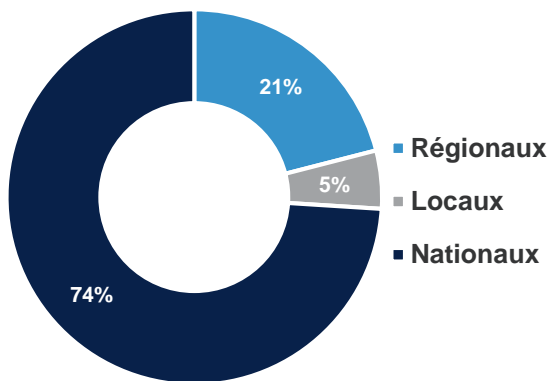
(4) Un montant forfaitaire de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail est inclus dans les résultats du T1 2016. Ce montant a été déduit des FPE pour arriver au FPE récurrents de 2016

## HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

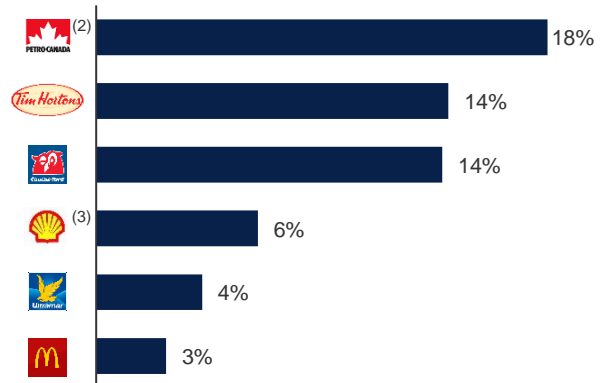


## TYPES DE LOCATAIRES

MIXE DE LOCATAIRES<sup>(1)</sup>



LOCATAIRES IMPORTANTS<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net
- (2) La bannière Pétro-Canada est exploitée par Suncor
- (3) La bannière Shell est exploitée par Sobeyes



# PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Gaz, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Gaz, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Gaz, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Gaz, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, gaz, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Gaz, dépanneur	100%
11	7335 Boul. de la Rive-Sud	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Gaz, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Gaz, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Gaz	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds	Restauration rapide	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme	Restauration rapide	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny	Gaz, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Gaz, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Autre	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Autre	100%
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Gaz, dépanneur	100%
32	3355 rue De la Pérade	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
33	2555 boul. Montmorency	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic	Gaz, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Verne*	Cap Rouge	Restauration rapide	50%

\*Développement terminé en T1 2018



# RAPPORT DE GESTION

## PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« FPI Fronsac » ou la « Fiducie ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2017. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés audités du 31 décembre 2017 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion du 31 décembre 2016. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fronsacreit.com et sur sedar.com.

Daté du 23 mars 2018, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités au 31 décembre 2017 et les notes afférentes inclus dans le présent rapport.

---

## MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités de la Fiducie qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des risques et des incertitudes inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Fronsac sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels la Fiducie n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats futurs pourraient être différents de ce qui est prévu. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 23 mars 2018.

---

## DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole GAZ.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait un très grand nombre d'acquisitions et elle a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

Au 31 décembre 2017, la Fiducie détenait trente-cinq (35) immeubles de placement soit trente-trois (33) immeubles au Québec et deux (2) immeubles en Ontario. Durant la période de douze (12) mois terminée à cette date, les propriétés avaient un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par cinq



groupes de locataires distincts composés de : (1) chaînes de restauration rapide, (2) pétrolières majeures, (3) chaînes de dépanneurs, (4) commerces de pièces d'autos et (5) commerces de détails.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion de l'immeuble) et ils assument aussi toutes les dépenses d'exploitation, communément appelés « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des revenus récurrents stables mais prévoient aussi des augmentations de loyers à intervalle régulier assurant ainsi une croissance des revenus.

---

## ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

**Le 14 mars 2017**, la Fiducie a acquis un site à Ste-Sophie, Québec. Ce dernier est situé en bordure du Boulevard Ste-Sophie et comprend une station-service Ultramar ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Le prix d'achat, payé au comptant, a été de 364 018\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Ste-Sophie («Ste Sophie»), laquelle détient le titre de cette propriété. Le prix d'achat total prend aussi en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements habituels de clôture. La Fiducie a assumé 50% d'un prêt hypothécaire à long-terme lié à la propriété d'un montant de 2 150 000\$ (la part de FPI est de 1 075 000\$). De plus, la Fiducie a assumé 50% des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 7 152\$ (la part de FPI est de 3 676\$). Il s'agit du premier partenariat avec la société de développement Odacité Immobilier. Une participation de 25% de Ste-Sophie a été acquise de tiers n'ayant aucun lien avec la Fiducie. L'autre 25% a été acquise de sociétés contrôlées par des fiduciaires ou des personnes liées à un fiduciaire.

**Le 12 mai 2017**, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés. Elles sont situées à Laval et Gatineau, Qc. Ces deux propriétés abritent des centres de réparations automobiles sous la bannière Service Auto Speedy. La considération versée pour ces propriétés a été de 1 995 000\$ et elle a été payé comptant. Ces propriétés ont été achetées d'un tiers sans lien précédent avec Fronsac.

**Le 18 mai 2017**, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 d'Unité à un prix de souscription de 0,49\$ par Unité pour un montant total de 4 999 999,20\$. Chaque Unité est composée d'une part de Fronsac ainsi que d'un demi bon de souscription (un « Bon »). Deux Bons permettront au détenteur d'acquérir une part à un prix de 0,61\$ par part pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 9%.

Fronsac a retenu les services de Paradigm Capital inc. (« Paradigm ») afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié dans le cadre de ce placement. Conformément aux modalités de l'entente intervenue entre Fronsac et Paradigm ainsi qu'à la réglementation en valeurs mobilières applicable, Paradigm a reçu une commission d'intermédiaire d'un montant total de 100 000\$, plus les taxes applicables.

**Le 1 juin 2017**, la Fiducie a annoncé une coentreprise à part égale avec le promoteur Odacité Immobilier afin de développer un site acquis le 30 mai 2017. Ce site est situé à la sortie 304 de l'autoroute 40, à l'entrée de Cap Rouge (PQ). Les partenaires y bâtiront un restaurant Benny & Co qui devrait ouvrir ses portes avant la fin de la présente année. Le coût total du projet est estimé à 2 000 000\$.

**Le 20 juillet 2017**, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés à St-Eustache dans la province de Québec. Les deux propriétés bénéficient d'une localisation stratégique sur le long d'artères achalandées et abritent des stations-service sous les bannières Petro-Canada et Esso. La considération versée pour les propriétés est de 3 525 000\$ et elle a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées d'un tiers sans lien précédent avec Fronsac.

**Le 21 août 2017**, la Fiducie a acquis une propriété située à Waterloo, Québec. La propriété abrite une station-service sous la bannière Ultramar et un dépanneur Beau-Soir. Elle est située sur la rue du Nord, une artère achalandée de la ville de Waterloo. Cette propriété a été payée 2 000 000\$ comptant.

**Le 15 septembre 2017**, la Fiducie a annoncé qu'à compter de janvier 2018, la distribution annuelle sur ses parts passera de 1,80¢ à 2,016¢, soit une augmentation de 12%. De plus, la Fiducie a annoncé qu'à compter de janvier 2018, les distributions seront faites sur une base mensuelle plutôt que trimestrielle.

**Le 19 octobre 2017**, la Fiducie a acquis 3 propriétés. Les deux premières ont été achetées en vertu d'une entente de vente et cession-bail (sale and lease-back) avec Village des Valeurs Canada. Elles sont situées dans la ville de Québec et abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$ et elle a été payée comptant.

La troisième propriété est située à Lac Mégantic. Il s'agit d'une station-service sous la bannière Canadian Tire située de façon stratégique à l'entrée du Carrefour Lac Mégantic, le centre d'achat le plus achalandé de la ville. La considération versée est de 1 450 000\$ et elle a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées de tiers sans lien précédent avec Fronsac.

**Le 9 novembre 2017**, la Fiducie a acquis une (1) propriété à Timmins, Ontario. Celle-ci abrite un restaurant de type restauration-rapide sous la bannière PFK et elle est située sur le boulevard Algonquin, une artère achalandée de la ville de Timmins. La considération versée est de 1 150 000\$ et elle a été payée comptant. La propriété a été achetée d'un tiers sans lien précédent avec Fronsac.

**Le 20 novembre 2017**, la fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 octobre 2017. Fronsac a émis 13 000 000 parts à un prix de souscription de 0,50\$ par part pour un montant total de 6 500 000\$. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de 7.3%.

Fronsac a retenu les services de Paradigm afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié dans le cadre de ce placement. Conformément aux modalités de l'entente intervenue entre Fronsac et Paradigm ainsi qu'à la réglementation en valeurs mobilières applicable, Paradigm a reçu une commission d'intermédiaire d'un montant total de 40 000\$, plus les taxes applicables.

---

## **PERSPECTIVES 2018 ET ÉVÈNEMENT SUBSÉQUENT**

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et avec des baux de nature « triple net ». Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les Fonds Provenant de l'Exploitation/Fonds Provenant de l'Exploitation Ajusté par part de la Fiducie.

Le 15 janvier 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$ par part pour un total de 42 400\$ au titre de rémunération à des membres de la direction conformément à son engagement contractuel à ce sujet.

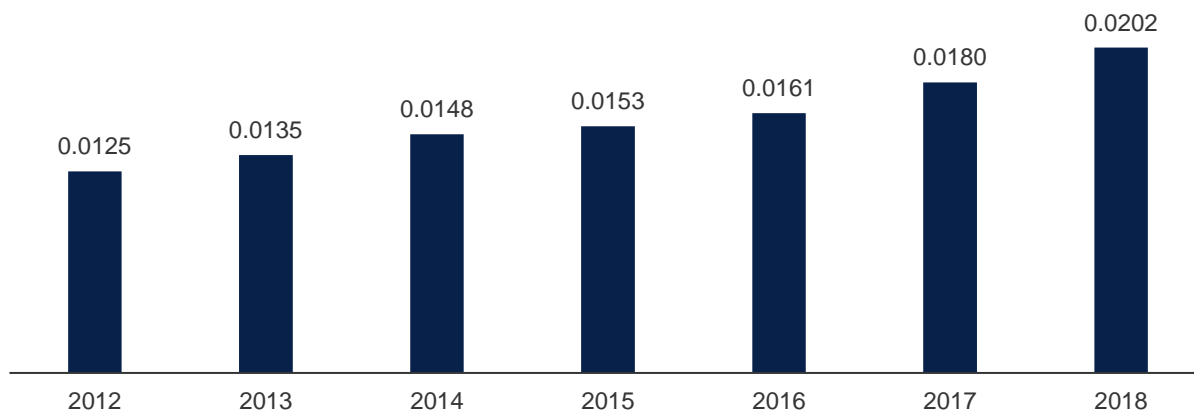
FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui satisfont à ses critères de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

Dépendamment de l'envergure des acquisitions futures, la Fiducie pourrait émettre des parts additionnelles. Idéalement et sujet aux conditions du marché des capitaux, FPI Fronsac cherchera à maintenir un ratio dette/capital de 50/50.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est relativement récente et leur condition actuelle est excellente.

La Fiducie croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition de propriétés lui permettant d'augmenter ses fonds provenant des opérations par part de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

### DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART (\$)



### EXPLICATION DES MESURES FINANCIÈRES NON-DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières, non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers de la Fiducie. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée en IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

**Fonds Provenant de l'Exploitation (FPE)** n'est pas une mesure financière IFRS. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et son calcul est décrit dans les publications de Real Property Association of Canada (REALpac). Les FPE calculés par FPI Fronsac pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont une norme de l'industrie largement utilisée pour mesurer la performance d'exploitation et exclus les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés et les gains ou pertes sur cession de biens immobiliers (voir la conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations à la page 10). FPI Fronsac considère les FPE comme une mesure additionnelle significative que l'on ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée de la performance récurrente de la Fiducie. Ils montrent d'une manière plus fiable l'impact sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, de résultat opérationnel net des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS. Les FPE permettent une certaine comparaison entre les sociétés immobilières qui ont adopté une comptabilité différente pour les immeubles de placement (modèle du coût versus le modèle de la juste valeur).

**FPE par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds Provenant de l'Exploitation récurrents** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FPE récurrents en soustrayant des FPE de base les revenus matériels non récurrents et en ajoutant toutes les charges matérielles non récurrentes.

**FPE récurrents par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FPE récurrents par part en divisant les FPE récurrents par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds Provenant de l'Exploitation Ajustés (FPEA)** est un terme utilisé dans l'industrie pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Les FPEA tels que calculés par FPI Fronsac peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les FPEA sont calculés en ajustant les FPE pour tenir compte des revenus et des dépenses hors trésorerie de même que des dépenses en immobilisations nécessaires pour maintenir les flux locatifs. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations qui sont considérées comme un nouveau placement, telles que le développement d'une nouvelle propriété ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. Sont exclus du calcul des FPEA, les variations du fonds de roulement car elles sont considérées comme des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont un impact sur les flux de trésorerie peuvent être ajustés.

**FPEA par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA)** n'est pas une mesure financière IFRS. BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la Fiducie en lien avec le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les impôts, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des alternatives à la notion de profit ou de résultat net calculé conformément aux IFRS.

---

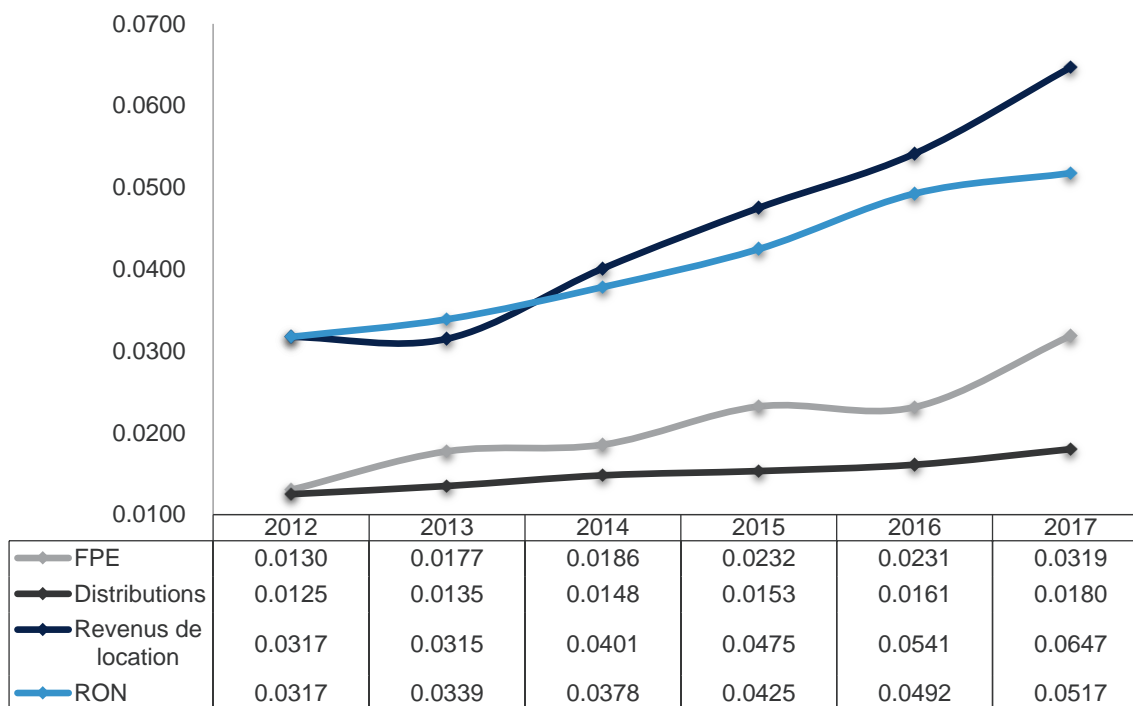
## MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES IFRS UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

**Résultat Opérationnel Net (RON)** est un terme de l'industrie dont l'utilisation est répandue. La Fiducie inclut le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat opérationnel net tel que calculé par FPI Fronsac peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres entités. FPI Fronsac considère le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle utile de la performance opérationnelle des actifs immobiliers avant les considérations de financement. Il est obtenu en soustrayant des revenus totaux, les coûts opérationnels comme ils apparaissent aux comptes du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels).

---

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS

### CROISSANCE PAR PART



### INFORMATION FINANCIERE TRIMESTRIELLE

	2017				2016			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635	874 879	713 597	646 806	601 740
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)	1 528 631
Résultat net par part De base	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330
FPE <sup>(1)</sup>								
De base	548 042	581 433	508 628	509 113	394 989	129 594	269 978	418 236
FPE par part De base	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090
Valeur des immeubles de placement (000's) <sup>(2)</sup>	69 589	59 266	53 417	50 873	48 065	43 420	34 174	34 809
Total de l'actif (000's)	70 006	59 102	53 494	50 319	48 355	43 884	34 449	35 320
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	31 717	29 732	23 114	24 991	24 548	20 896	17 593	17 879
Capitaux propres (000's)	36 708	27 865	27 639	23 022	21 419	20 982	14 838	15 490
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base (000's)	76 378	69 503	64 233	59 269	59 249	57 438	46 419	46 379

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

<sup>(2)</sup> Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

## CONCILIATION DU RESULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	678 913	1 160 276	4 540 944	3 196 819	1 344 125
Δ de la valeur des immeubles	(787 749)	(283 708)	(504 041)	(2 174 622)	(2 088 379)	(86 243)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(7 260)	(19 771)	12 511	(148 900)	(47 755)	(101 145)
Rémunération fondée sur des parts	2,920	( 200)	3,120	70 745	40 875	29 870
Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables	7 568	6 596	972	43 832	40 070	3 762
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(524 994)	(4 620)	(520 374)	(230 380)	48 515	(278 895)
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	13 750	(1 045)	14 795	40 980	3 605	37 375
Impôts sur le résultat	4 618	18 824	(14 206)	4 618	19 046	(14 428)
FPE <sup>(1)</sup> - de base	548 042	394 989	39%	2 147 217	1 212 796	77%
FPE par part - de base	0.0072	0.0067	8%	0.0319	0.0231	38%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	12 585	(12 585)	15 000	49 720	(34 720)
FPE - dilué	548 042	407 574	34%	2 162 217	1 262 516	71%
FPE par part - dilué	0.0072	0.0065	10%	0.0318	0.0228	40%
FPE récurrents - de base	548 042	394 989	39%	2 137 217	1 297 438	65%
FPE récurrents par part - de base	0.0072	0.0067	8%	0.0317	0.0248	28%
Distributions	385 162	241 441	143 721	1 277 539	851 796	425 742
Distributions par part	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
FPE - de base après distributions	0.0027	0.0026	0.0001	0.0139	0.0070	0.0068
FPE récurrents - de base après dist.	0.0027	0.0026	0.0001	0.0137	0.0087	0.0051
Distributions en % de FPE - de base	63%	61%	2%	56%	70%	(13%)
Distributions en % de FPE récurrents - de base	63%	61%	2%	57%	65%	(8%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	76 378 013	59 249 263	17 128 750	67 398 715	52 403 772	14 994 943
Dilué	76 378 013	62 337 463	14 040 550	67 980 110	55 491 972	12 488 138

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTES

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
FPE de base <sup>(1)</sup>	548 042	394 989	153 053	2 147 217	1 212 796	934 421
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Coûts d'émission des débentures	-	-	-	-	-	-
Ajustement d'intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement	(18 233)	(47 782)	(29 549)	(132 442)	(81 621)	50 821
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	239,992	(239 992)
FPEA <sup>(1)</sup> - de base	529 809	347 207	53%	2 014 775	1 371 167	47%
FPEA par part - de base	0.0069	0.0059	18%	0.0299	0.0262	14%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	12,585	(12 585)	15 000	49 720	(34 720)
FPEA dilué	529 809	359 792	47%	2 029 775	1 420 887	43%
FPEA par part - dilué	0.0069	0.0058	20%	0.0299	0.0256	17%
Distributions	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
FPEA - de base après distributions	0.0024	0.0018	0.0007	0.0119	0.0101	0.0018
Distributions en % de FPEA - de base	65%	70%	(5%)	60%	62%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	76 378 013	59 249 263	17 128 750	67 398 715	52 403 772	14 994 943
Dilué	76 378 013	62 337 463	14 040 550	67 980 110	55 491 972	12 488 138

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS



## FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2017, la Fiducie a augmenté ses revenus de location lesquels ont été utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour financer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes et ses distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement en 2017 ont servi à de multiples acquisitions de propriétés.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 17,1M\$ (12,1M\$ en 2016). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis lors des placements privés de même que les nouveaux emprunts hypothécaires.

### FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2017	2016	
Activités opérationnelles	2 060 148	1 419 438	640 710
Activités d'investissement	(18 984 984)	(13 541 326)	(5 443 658)
Activités de financement	17 139 182	12 139 878	4 999 304
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	214 346	17 990	196 356
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	65 087	47 097	17 990
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	279 433	65 087	214 346

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 316 577\$ (874 879\$ au T4 2016). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

Les gains en 2017 et 2016 comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 14 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour

### RESULTATS D'EXPLOITATION - TRIMESTRE TERMINE

Périodes terminées les 31 décembre	2017	2016	Δ
Revenus de location	1 316 577	874 879	441 698
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	787 749	283 708	504 041
Charges financières	(220 985)	212 358	(433 343)
Pénalités de remboursement	-	-	-
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	678 913	1 160 276
Résultat net par part De base	0.0241	0.0115	0.0126
FPE - de base <sup>(1)</sup>	548 042	394 989	39%
FPE par part	0.0072	0.0067	8%
FPE récurrents - de base	548 042	394 989	39%
FPE récurrents par part - de base	0.0072	0.0067	8%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	76 378 013	59 249 263	17 128 750
BAIIA <sup>(1)</sup>	827 813	606 616	221 197
Couverture des intérêts	2.8	2.9	(0.1)
Couverture de la dette	1.6	1.6	0.0

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

le trimestre terminé le 31 décembre 2017, la Fiducie a comptabilisé un gain de 220 985\$ suite à la

décomptabilisation de la composante passif reliée aux parts privilégiées échangeables pour un montant de 524 994\$ comparativement à une charge de 212 358\$ en 2016.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de 548 042\$ comparativement à 394 989\$ au T4 2016. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 8% passant de 0,67¢ à 0,72¢.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2017

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 4 359 277\$ (2 837 021\$ en 2016). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 14 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires pour un montant total de 791 702\$ (836 206\$ en 2016). La charge de 2017 a été affectée par la décomptabilisation de la composante passif reliée aux parts privilégiées échangeables pour un montant de 524 994\$.

### RESULTATS D'EXPLOITATION - PERIODE TERMINEE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2017	2016	
Revenus de location	4 359 277	2 837 021	1 522 256
Autre revenus	10 000	155 350	(145 350)
Variation de la valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	86 243
Charges financières	791 702	836 206	(44 504)
Pénalités de remboursement	-	239 992	(239 992)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 540 944	3 196 819	1 344 125
Résultat net par part			
De base	0.0674	0.0610	0.0064
FPE - de base <sup>(1)</sup>	2 147 217	1 212 796	77%
FPE par part	0.0319	0.0231	38%
FPE récurrents - de base	2 137 217	1 297 438	65%
FPE récurrents par part - de base	0.0317	0.0248	28%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	14 994 943
BAIIA <sup>(1)</sup>	3 013 742	1 915 937	1 097 805
Couverture des intérêts	3.1	2.6	0.5
Couverture de la dette	1.7	1.5	0.2

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de 2 137 217\$ comparativement à 1 297 438\$ pour la même période en 2016. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 28% passant de 2,48¢ à 3,17¢. Les résultats pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2016 incluaient un paiement de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail ainsi qu'une pénalité de 239 992\$ (voir ci-dessus) reliée au remboursement anticipé de deux emprunts hypothécaires. Afin de déterminer les FPE récurrents pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2016, le paiement mentionné ci-dessus a été déduit et la pénalité a été rajoutée.

## STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, soit une partie essentielle de la croissance et du succès. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2017, la Fiducie a émis 26 342 280 parts comme suit :

**Le 24 février 2017**, la Fiducie a émis 50 000 parts à un membre de la direction pour services rendus.

**Le 18 mai 2017**, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 d'Unité à un prix de souscription de 0,49\$ par Unité pour un montant total de 4 999 999,20\$. Chaque Unité est composée d'une part de Fronsac ainsi que d'un demi bon de souscription (un « Bon »). Deux Bons permettront au détenteur d'acquérir une part à un prix de 0,61\$ par part pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 9%.

**Le 18 juillet 2017**, la Fiducie a renouvelé une offre publique de rachat de ses parts dans le cours normal des activités mise en place le 1 août 2016. Conformément à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 3 475 167 parts de la Fiducie. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 390 066 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2017.

Tous les rachats et le règlement des titres seront effectués par l'entremise de la Bourse de croissance TSX, conformément à ses règles et politiques. Toutes les parts rachetées par la Fiducie en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre d'achat pour le compte de la Fiducie. Le prix payé par la Fiducie pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1 août 2017 et elle expirera le 31 juillet 2018. La Fiducie n'a pas racheté de parts au cours des 12 derniers mois.

**Le 20 novembre 2017**, la fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 octobre 2017. Fronsac a émis 13 000 000 parts à un prix de souscription de 0,50\$ par part pour un montant total de 6 500 000\$. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 7.3%.

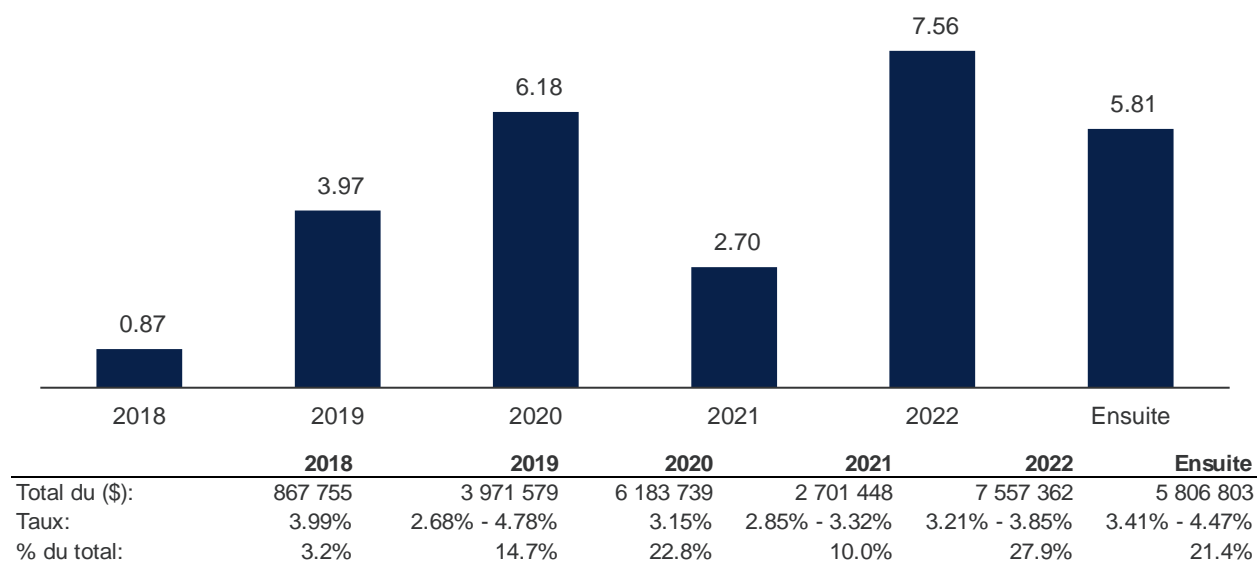
**Le 4 décembre 2017**, la Fiducie a émis 3 088 200 part en échange de 1 603 200 parts privilégiées de catégorie « B » de la Société en commandite Fronsac Barkoff et de 1,485,000 parts privilégiées de catégorie « B » la Société en commandite Fronsac CDM. Cet échange faisait parti d'une transaction d'achat de deux propriétés situées à Trois-Rivières et complétée en 2013. Pour plus de détails en lien avec cette transaction, référez-vous au communiqué de presse intitulé « *Fronsac annonce la signature de protocoles visant l'acquisition de participation dans deux sites immobiliers à Trois-Rivières de même que la nomination d'un chef de la direction financière* » publié le 4 février 2013 et disponible sur SEDAR et sur le site internet de Fronsac.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2017 était de 85 591 543.

---

## STRUCTURE FINANCIÈRE (SUITE)

### SOLDE ET ÉCHÉANCE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)



Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 décembre 2017, il y avait 21 emprunts hypothécaires (excluant la participation de Fronsac dans les emprunts hypothécaires détenus à travers ses partenariats) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 31 581 924\$ (21 859 425\$ au 31 décembre 2016). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 24,1M\$ au cours des 5 prochaines années et 7,5M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,4 ans (3,8 ans au 31 décembre 2016). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 250 581\$ au 31 décembre 2017 (249 149\$ au 31 décembre 2016). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$ et 0,7M\$. Au 31 décembre 2017, ces lignes de crédit n'étaient pas utilisées (elles étaient utilisées à hauteur de 2.5M\$ au 31 décembre 2016).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière de la Fiducie assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un retour sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme de la Fiducie qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

## PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la juste valeur des propriétés, les taux d'actualisation utilisés dans l'évaluation des actifs et passifs de la Fiducie, les taux de capitalisation, la solvabilité relative de la Fiducie à ses contreparties, la capacité d'utiliser les pertes fiscales et autres mesures fiscales, la détermination de la méthode comptable devant être utilisée pour comptabiliser les investissements et les partenariats, le montant des coûts d'emprunt à capitaliser pour les immeubles en cours de développement et la sélection des conventions comptables.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles de placement sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée soit par la Fiducie soit par des évaluateurs externes. L'évaluation des immeubles de placement, une estimation déterminante, est basée sur un certain nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation, les taux de capitalisation, les estimations de revenus de location futurs, les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Ces immeubles de placement sont d'ailleurs sensibles aux fluctuations des taux d'actualisation et de capitalisation. Consulter la Note 5 des états financiers consolidés pour plus d'informations sur les estimations utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement.

---

## **NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES**

Un certain nombre de nouvelles normes et d'amendements aux normes et interprétations en vertu des IFRS ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 et n'ont pas été appliquées dans la préparation des états financiers consolidés.

### ***IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)***

En juillet 2014, l'IASB a publié sa version finale d'IFRS 9. Elle remplacera en définitive IAS 39, Instruments financiers: comptabilisation et évaluation (l'«IAS 39»). La norme fournit des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilité de couverture. Les actifs financiers seront alors classés et évalués en fonction du modèle économique applicable et de ses caractéristiques de flux de trésorerie contractuels. Pour les passifs financiers, la nouvelle norme modifie le modèle de dépréciation qui sera fondé sur les pertes de créances attendues. La comptabilité de couverture sera principalement alignée sur la gestion de risques. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que la nouvelle norme n'aura aucun incidence sur ses états financiers consolidés.

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

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

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

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

### ***IAS 40 - Immeubles de placement («IAS 40»)***

En décembre 2016, l'IASB a publié une modification à IAS 40 qui vient clarifier certaines exigences pour le transfert d'actifs. La modification exige qu'un actif soit transféré vers ou depuis la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a un changement d'utilisation. Un changement d'utilisation survient lorsque l'immeuble satisfait ou cesse de satisfaire à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication que l'utilisation de l'immeuble a changé. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices

ouverts à compter du 1er janvier 2018. Son adoption anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important sur ses états financiers consolidés.

---

## RISQUE ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont soumis à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation du marché local. Les conditions locales affectant le milieu des affaires comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2017, la Fiducie détenait des intérêts dans trente-cinq (35) propriétés au Québec et en Ontario touchant cinq (5) segments du marché locatif commercial. La Fiducie est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

**Le Risque de Crédit** provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. La Fiducie s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (182 795\$ au 31 décembre 2017 par rapport à 91 596\$ au 31 décembre 2016). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz avec un faible risque de crédit. Le reste des créances représente des montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal.

**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 débentures convertibles et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent la Fiducie à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, la Fiducie peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. La Fiducie doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des termes et conditions acceptables à la Fiducie.

**Le Risque de Liquidité** est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie de la Fiducie par rapport à ses prévisions financières et les flux de trésorerie anticipés.

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

---

## OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2017, la Fiducie a payé 43 800\$ (2016: 87 600\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

Au cours de l'exercice 2017, la Fiducie n'a payé aucun montant en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire (2016: 12 696\$). Le solde à payer au 31 décembre 2017 est de 0\$ (2016: 0\$).



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

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

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

Les revenus de location comprennent des montants de 541 888\$ (2016: 332 194\$) obtenus de compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 468\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 76 635\$ (T4 2016: 30 248\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire et à un dirigeant. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 3 696\$ (2016: 2 788\$) pour lequel un montant de 190\$ (2016: 220\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Pour l'acquisition d'une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, la Fiducie a payé un montant de 182 009\$ à des sociétés liées à des fiduciaires.

Les prêts à recevoir comprennent aussi des avances de 1 070 000\$ (2016: 0\$) consenties à une coentreprise. Le revenu d'intérêts sur ces avances totalise 6 135\$ (2016: 0\$) pour lequel 6 135\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

	<u>PAGE</u>	
<b>RAPPORT DES FIDUCIAIRES</b>	1	<b>TRUSTEES' REPORT</b>
<b>RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT</b>	2-3	<b>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</b>
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers Consolidés	8-38	Notes to Consolidated Financial Statements

---

## RAPPORT DES FIDUCIAIRES

Les fiduciaires ont la responsabilité de préparer les états financiers consolidés. De l'avis des fiduciaires, ces états financiers consolidés donnent une image fidèle de la forme et de la substance des transactions et reflètent raisonnablement la situation financière et la performance financière de la Fiducie.

Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière. Les fiduciaires ont utilisé, pour comptabiliser les montants présentés dans les états financiers consolidés, les meilleures estimations et les jugements soignés qu'ils estiment raisonnables dans les circonstances en vue de s'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière.

Pour s'acquitter de leurs responsabilités, les fiduciaires utilisent des systèmes de contrôle interne et établissent des politiques et procédés pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection de son patrimoine. Les systèmes de contrôle interne et les registres financiers font l'objet d'un audit par les auditeurs externes à l'occasion de l'audit des états financiers consolidés.

C'est au conseil des fiduciaires qu'il incombe de réviser et d'approuver les états financiers consolidés et de surveiller l'exécution par la direction de ses responsabilités concernant la présentation de l'information financière.

/s/ Michel Lassonde  
Président du conseil des fiduciaires

Le 23 mars 2018

## TRUSTEES' REPORT

The Trustees are responsible for the preparation of the consolidated financial statements. The Trustees believe that these consolidated financial statements fairly present the form and substance of transactions, and that they reasonably present the Trust's financial position and its financial performance.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards. The Trustees have included, in the Trust's consolidated financial statements, amounts based on best estimates and careful judgements that they believe are reasonable under the circumstances, and designed to ensure that the consolidated financial statements are presented fairly, in all material respects.

To fulfill their responsibilities, the Trustees develop and continue to maintain systems of internal controls and establish policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets. The internal control systems and financial records are subject to an audit by external auditors during the audit of the consolidated financial statements.

The Board of Trustees is responsible for reviewing and approving the consolidated financial statements and overseeing management's performances of its financial reporting responsibilities.

/s/ Michel Lassonde  
President of the Board of Trustees

March 23, 2018

## **RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT**

### ***Aux détenteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Fronsac***

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2017 et 2016, et les comptes de résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### ***Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés***

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

### ***Responsabilité de l'auditeur***

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés, afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

### ***To the unitholders of Fronsac real estate investment trust***

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2017 and 2016, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2017 and 2016, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

### ***Management's responsibility for the consolidated financial statements***

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### ***Auditor's responsibility***

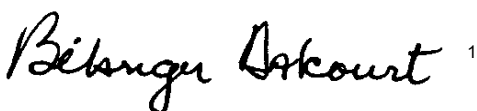
Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

**Opinion**

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac aux 31 décembre 2017 et 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



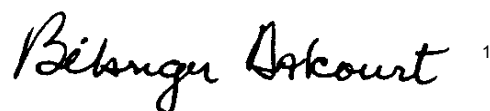
**Bélangier Dalcourt CPA Inc.**  
Montréal, Canada  
Le 23 mars 2018

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125104

We believe that the audit evidence we have obtained in our audits is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

**Opinion**

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2017 and 2016 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2017 and 2016 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



**Bélangier Dalcourt CPA Inc.**  
Montreal, Canada  
March 23, 2018

<sup>1</sup> CPA auditor, CA, public accountancy permit n° A125104

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /

31 décembre /

(in canadian dollars)

December 31,

December 31,

2017

2016

ACTIF	\$	\$	ASSETS
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	66 350 563	47 317 731	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	1 622 291	753 544	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	455 377	77 866	Other financial assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 22)	27 575	31 000	Deferred tax assets (note 22)
	68 455 806	48 180 141	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	279 433	65 087	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	6 590	7 585	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	1 264 652	102 436	Current portion of financial assets (note 7)
	70 006 481	48 355 249	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	29 708 030	21 136 907	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	120 000	145 937	Long-term debt (note 11)
Débiteures convertibles (note 12)	250 581	249 149	Convertible debentures (note 12)
Parts privilégiées échangeables (note 13)	-	945 830	Exchangeable preferred units (note 13)
Instruments financiers dérivés (note 14)	52 675	251 775	Derivative financial instruments (note 14)
Autres passifs (note 15)	104 953	66 708	Other liabilities (note 15)
Passifs d'impôt différé (note 22)	183 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 22)
	30 419 239	22 979 306	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 16)	249 500	-	Warrants (note 16)
Emprunt bancaire (note 17)	-	2 500 000	Bank indebtedness (note 17)
Créditeurs (note 18)	434 728	406 423	Accounts payable (note 18)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 888 894	765 112	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 16)	305 724	285 100	Current portion of other liabilities (note 16)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>33 298 085</b>	<b>26 935 941</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	36 708 396	21 419 308	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 006 481</b>	<b>48 355 249</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2017	2016	
	\$	\$	
<b>REVENUS</b>			<b>INCOME</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 28)	4 359 277	2 837 021	Rental income from investment properties (note 28)
Coûts opérationnels	(881 662)	(411 662)	Operating costs
Autres revenus	10 000	155 350	Other revenues
Résultat opérationnel net	3 487 615	2 580 709	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	232 903	94 329	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	Change in fair value of investment properties
	5 895 140	4 763 417	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	559 069	472 400	Administrative expenses
Charges financières (note 21)	791 702	836 206	Financial expenses (note 21)
Pénalités sur annulation de dette (note 10)	-	239 992	Debt extinguishment penalties (note 10)
	1 350 771	1 548 598	
Résultat avant impôts	4 544 369	3 214 819	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 22)			Income taxes (note 22)
Différés	3 425	18 000	Deferred
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>4 540 944</b>	<b>3 196 819</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>

<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 23)</b>	0,0674	0,0610	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 23)</b>
--	--------	--------	--

<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 23)</b>	0,0673	0,0595	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 23)</b>
--	--------	--------	--

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

**31 DÉCEMBRE 2017**

**DECEMBER 31, 2017**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units	Surplus	Total Equity	
		(note 19)			
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2017	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	January 1, 2017
Variations au cours de l'exercice:				-	Changes during the year:
Résultat net et résultat global	4 540 944	-	-	4 540 944	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	12 277 929	-	12 277 929	Issuance of units
Frais d'émissions	(252 246)	-	-	(252 246)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 277 539)	-	-	(1 277 539)	Distributions to unitholders
31 décembre 2017	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	December 31, 2017

**31 DÉCEMBRE 2016**

**DECEMBER 31, 2016**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units	Surplus	Total Equity	
		(note 19)			
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2016	646 803	13 422 994	71 400	14 141 197	January 1, 2016
Variations au cours de l'exercice:				-	Changes during the year:
Résultat net et résultat global	3 196 819	-	-	3 196 819	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	5 022 000	-	5 022 000	Issuance of units
Frais d'émissions	(88 912)	-	-	(88 912)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(851 796)	-	-	(851 796)	Distributions to unitholders
31 décembre 2016	2 902 914	18 444 994	71 400	21 419 308	December 31, 2016

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2017	2016	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	4 540 944	3 196 819	Net income
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(232 903)	(94 329)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2 174 622)	(2 088 379)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 24)	902 400	682 767	Interest expenses (note 24)
Intérêts payés (note 24)	(886 224)	(682 555)	Interest paid (note 24)
Charges administratives	70 745	40 875	Administrative expenses
Charges financières	(145 568)	92 190	Financial expenses
Impôts différés	3 425	18 000	Deferred income taxes
	2 078 197	1 165 388	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 24)</b>	<b>(18 049)</b>	<b>254 050</b>	<b>Net change in non-cash asset and liability items (note 24)</b>
	2 060 148	1 419 438	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(16 889 140)	(13 583 326)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(707 344)	-	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	71 500	42 000	Distributions from joint ventures
Prêts à recevoir (note 7)	(1 460 000)	-	Loans receivable (note 7)
	(18 984 984)	(13 541 326)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	(2 500 000)	(85 704)	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	10 515 000	12 430 000	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	-	(3 876 389)	Mortgages repaid
Versements en capital périodiques	(792 501)	(519 881)	Periodic mortgage principal repayments
Augmentation de la dette à long terme	-	200 000	Increase of long-term-debt
Remboursement de la dette à long terme	(53 531)	(67 440)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	11 247 753	4 911 088	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 277 539)	(851 796)	Distributions to unitholders
	17 139 182	12 139 878	
<b>Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>214 346</b>	<b>17 990</b>	<b>Increase in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>65 087</b>	<b>47 097</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)</b>	<b>279 433</b>	<b>65 087</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the year (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

*(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 «GAZ.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 23 mars 2018.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Fronsac et de ses filiales sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière «IFRS».

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

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

These consolidated financial statements were approved on March 23, 2018 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

The consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust and its subsidiaries comply with the International Financial Reporting Standards ("IFRS").

### 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  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements

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

Les principaux jugements et estimations faits par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés 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. 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  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES

### 3. ACCOUNTING POLICIES

#### ***Périmètre de consolidation***

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

#### ***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  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **b) Immeubles en cours d'aménagement**

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

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

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

#### **Joint arrangements**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Comptabilisation des produits

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

#### Autres revenus

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

#### Impôts sur le résultat

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

#### Résultat net par part

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

#### Rémunération fondée sur des parts

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

#### Revenue recognition

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

#### Other revenues

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

#### Income taxes

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

#### Net income per unit

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

#### Unit-based compensation

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 31 décembre 2017, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

Au cours de l'exercice financier 2016, la Fiducie a octroyé 550 000 options d'achat de parts à des fiduciaires et du personnel clé. Au 31 décembre 2017, 400 000 options ont été acquises.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

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

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

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

### Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at December 31, 2017, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

During the year 2016, the Trust has 550,000 options to trustees and key individuals to purchase units. As at December 31, 2017, 400,000 options have vested.

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(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 31 décembre 2017, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2017, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2017, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 25.

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 December 31, 2017, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 25.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2017, 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 December 31, 2017, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

## 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

### IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

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

IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important sur ses états financiers consolidés.

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

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

### IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

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

IFRS 9 will be effective for annual periods beginning on or after January 1st, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

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

IFRS 15 was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognize revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust 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  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

#### 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES (suite)

#### 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

##### **IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")**

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

##### **IAS 40 - Immeubles de placement («IAS 40»)**

En décembre 2016, l'IASB a publié une modification à IAS 40 qui vient clarifier certaines exigences pour le transfert d'actifs. La modification exige qu'un actif soit transféré vers ou depuis la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a changement d'utilisation. Un changement d'utilisation survient lorsque l'immeuble satisfait ou cesse de satisfaire à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication que l'utilisation de l'immeuble a changé. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Son adoption anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important sur ses états financiers consolidés.

##### **IAS 40 - Investment property ("IAS 40")**

In December 2016, the IASB issued an amendment to IAS 40 clarifying certain requirements on assets transfer. The amendment requires that an asset be transferred to or from investment property only when there is a change in use. A change in use occurs when the property meets, or cease to meet, the definition of investment property and that there is evidence of the change in use. These amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018. Earlier application is also permitted. 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  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 5. INVESTMENT PROPERTIES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de l'exercice	47 317 731	30 022 983	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	16 725 768	12 171 728	Acquisitions
Dépenses d'investissement	132 442	81 621	Capital expenditures
Cessions	-	-	Dispositions
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	2 953 020	Amount transferred from properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	66 350 563	47 317 731	Balance end of the year
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>			<b>Properties under development</b>
Solde au début de l'exercice	-	2 637 944	Balance beginning of the year
Acquisitions	-	315 076	Acquisitions
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(2 953 020)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de l'exercice	-	-	Balance end of the year
<b>Total</b>	<b>66 350 563</b>	<b>47 317 731</b>	<b>Total</b>

### Acquisitions

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

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

#### **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 vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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
	\$	%	%
<b>31 décembre 2017 / December 31, 2017</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%
<b>31 décembre 2016 / December 31, 2016</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	2 936 131	6,24%	5,75% - 7,00%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2017 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 6 000 888\$ et de 2 871 980\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 5 090 302\$ et de 2 645 491\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2017 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase in the fair value of investment properties, of \$6,000,888 and \$2,871,980 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$5,090,302 and \$2,645,491 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	6 000 888
(0.25)%	2 871 980
0.50%	(5 090 302)
0.25%	(2 645 491)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	Participation	31 décembre / 31 décembre / December 31 / December 31		Ownership	
		2017	2016		
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	795 247	753 544	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	489 719	-	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	337 325	-	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
		1 622 291	753 544		

Situation financière	31 décembre / 31 décembre / December 31 / December 31		Financial position
	2017	2016	
	\$	\$	
Immeubles productifs	2 329 576	747 351	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	908 416	-	Properties under development
Actifs courants	24 684	9 324	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>3 262 676</b>	<b>756 675</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 051 534	-	Mortgages
Passifs courants	588 851	3 131	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 640 385</b>	<b>3 131</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>1 622 291</b>	<b>753 544</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	2017	2016	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	154 791	60 758	Rental income
Coûts opérationnels	(35 084)	(11 330)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	148 900	47 755	Change in fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(35 704)	(2 854)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>232 903</b>	<b>94 329</b>	<b>Net income</b>

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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 6. PARTENARIATS (suite)

## 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

### Copropriétés

### Juste Valeur des Immeubles de placement

### Joint operations

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

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

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

Situation financière	31 décembre / 31 décembre /		Financial position
	December 31	December 31	
	2017	2016	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 445 907	4 268 070	Investment properties
Actifs courants	29 669	33 320	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 475 576</b>	<b>4 301 390</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 490 817	1 566 030	Mortgages
Passifs courants	16 879	21 361	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 507 696</b>	<b>1 587 391</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenus de location	314 158	310 923	Rental income
Coûts opérationnels	(32 457)	(31 848)	Operating costs
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(58 616)	(61 946)	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	177 837	(117 243)	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>400 922</b>	<b>99 886</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 décembre / 31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Débiteurs	182 795	91 596	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$	77 234	88 706	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et un taux fixe de 6,00%, sans modalités de remboursement, échéants au plus tard en avril 2023	1 460 000	-	Loans receivable bearing interest at between prime rate plus 0.75% and 6.00%, with no repayable terms, maturing in April 2023 the latest
	1 720 029	180 302	
Courant	1 264 652	102 436	Current
Non courant	455 377	77 866	Non-current

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 décembre / 31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Encaisse	279 433	65 087	Cash

## 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 9. OTHER CURRENT ASSETS

	31 décembre / 31 décembre / December 31 December 31		
	2017	2016	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	6 590	7 585	Prepaid expenses

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

### 10. MORTGAGES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425	Mortgages
Courant	1 873 894	722 518	Current
Non courant	29 708 030	21 136 907	Non-current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,78%	3,15% - 5,24%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,46%	3,87%	Weighted average interest rate
Échéance	2018 - 2032	2018 - 2023	Maturity

Au 31 décembre 2017, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2017, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	1 873 894	2018
2019	5 004 460	2019
2020	6 891 566	2020
2021	3 265 943	2021
2022	7 048 093	2022
Subséquemment	7 497 968	Thereafter
	<b>31 581 924</b>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 58 191 349\$.

The mortgages are secured by investment properties with a book value of \$58,191,349.

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

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

### 11. DETTE À LONG TERME

### 11. LONG-TERM DEBT

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	135 000	188 531	Loan without interest maturing in June 2026 at the latest
Courant	15 000	42 594	Current
Non courant	120 000	145 937	Non-current

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DETTE À LONG TERME (suite)

## 11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 31 décembre 2017, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2017, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2018	15 000	2018
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
Subséquent	60 000	Thereafter
	<b>135 000</b>	

## 12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
Passif	\$ 250 581	\$ 249 149	Liability

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

### Résultat par part

Les débetures convertibles sont anti-dilutives car leur conversion augmenterait le résultat net par part.

### Income per unit

The convertible debentures are anti-dilutive as their conversion would increase the net income per unit.

## 13. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

## 13. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en parts de FPI sur une base de 1 pour 1.	-	455 052	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en parts de FPI sur une base de 1 pour 1.	-	490 778	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable for units of the Trust on a basis of 1 to 1.
	-	<b>945 830</b>	

Le 4 décembre 2017, les détenteurs des parts privilégiées échangeables ont échangé leurs parts pour des parts de la Fiducie. Un total de 3 088 200 parts ont été émises en date de l'échange.

On December 4, 2017, the holders of the exchangeable preferred units exchanged their units for units of the Trust. A total of 3,088,200 units of the Trust were issued on the exchange date.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 14. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	-	110 780	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.
À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées échangeables émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	-	119 600	The par value of the exchangeable preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.
À la date d'émission, la valeur nominale des débetures convertibles correspondait à 250 000\$ pour laquelle une ventilation de 244 245\$ et de 5 755\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.	52 675	21 395	The par value of the convertible debentures at the time of issuance was equal to \$250,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$244,245 and \$5,755.
	<u>52 675</u>	<u>251 775</u>	

### **Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés**

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

	2017	2016
Cours de la part (\$)	0,50	0,36
Prix de levée (\$)	0,43	0,32 - 0,43
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0155
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25	1,00 - 1,25
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	1,66	1,75 - 3,42

Un gain de 230 380\$ [2016: charge de 48 515\$] et une charge de 31 280\$ [2016: 3 605\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés et variation de la juste valeur des débetures convertibles.

### **Variation of fair value of derivative financial instruments**

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

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

A gain of \$230,380 [2016: expense of \$48,515] and an expense of \$31,280 [2016: \$3,605] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of derivative financial instruments and change in fair value of convertible debentures.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 15. AUTRES PASSIFS

### 15. OTHER LIABILITIES

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Revenus reportés	305 724	285 100	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	47 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	60 120	18 875	Unit-based compensation
	410 677	351 808	
Courant	305 724	285 100	Current
Non courant	104 953	66 708	Non-current

### 16. BONS DE SOUSCRIPTION

### 16. WARRANTS

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 19)	249 500	-	Warrants (note 19)

### 17. EMPRUNT BANCAIRE

### 17. BANK INDEBTEDNESS

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières pour un montant autorisé de 5 200 000\$ au taux préférentiel plus 0,75% à 1,00%. Au 31 décembre 2017, le solde des lignes de crédit se chiffre à 0\$ [2016: 2 500 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 12 296 995\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$5,200,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.75% to 1.00%. As at December 31, 2017, the lines of credit have a balance of \$0 [2016: \$2,500,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$12,296,995, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 guaranteed by all moveable assets of the Trust.

### 18. CRÉDITEURS

### 18. ACCOUNTS PAYABLE

	31 décembre / December 31 2017	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	198 917	217 000	Trade payables
Autres créditeurs	235 811	189 423	Other payables
	434 728	406 423	

Les créditeurs au 31 décembre 2017 comprennent un montant de 20 250\$ [2016: 51 180\$] relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2017, include an amount of \$20,250 [2016: \$51,180] related to acquisitions of investment properties.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 19. PARTS DE FIDUCIE

## 19. 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.

<b>Émises et payées</b>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Parts de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2016	46 378 751		13 422 994	Balance January 1, 2016
<b>Variation au cours de l'exercice 2016:</b>				<b>Changes during the year 2016:</b>
Émissions de parts	12 870 512	0,3902	5 022 000	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2016	59 249 263		18 444 994	Balance December 31, 2016
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>				<b>Changes during the year 2017:</b>
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

### **Émissions de parts**

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

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

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

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 («bons»). Chaque bons entier permet d'acquérir une part de fiducie à un prix de 0,61\$. La juste valeur 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\$.

### **Issuance of units**

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 19. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 19. TRUST UNITS (continued)

On May 18, 2017, the Trust issued 10,204,080 units at a price of \$0.49 per unit for a gross proceed of \$4,999,999. The units were comprised of one unit and half of a warrant. Each whole warrant entitles 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.

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.

### 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 2016	-	-	Balance January 1, 2016
<b>Variation au cours de l'exercice 2016:</b>			<b>Changes during the year 2016:</b>
Octroyées	550 000	0,38	Granted
Solde au 31 décembre 2016	550 000	0,38	Balance December 31, 2016
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>			<b>Changes during the year 2017:</b>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2017	550 000	0,38	Balance December 31, 2017
Solde des options acquises	400 000	0,38	Balance of vested options
	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
550 000 options d'achat de parts	13-avril-2026	April-13-2026	550,000 Units Options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

31 décembre 2017 8,29 années / 8.29 years

### **Weighted average remaining life**

December 31, 2017

### **Rémunération fondée sur des parts**

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

### **Unit-based compensation**

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

	2017	2016	
Cours de la part (\$)	0,50	0,39	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02016	0,0163	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,75	1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	8,29	9,29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,15	0,08	Fair value of option

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(in canadian dollars)

## 19. PARTS DE FIDUCIE (suite)

Une charge de 41 245\$ [2016: 18 875\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge administrative relativement aux options d'achat de parts.

### Résultat par part

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

### Bons de souscription («bons»)

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2017	-	-
<b>Variation au cours de l'exercice 2017:</b>		
Émis	5 102 040	0,61
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61

	<u>Date d'échéance</u> Expiry date	
5 102 040 bons de souscription	15 mai 2022	5,102,040 warrants

Une charge de 9 700\$ [2016: 0\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme charge financière.

### Résultat par part

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

## 20. GESTION DU CAPITAL

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.

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.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

	31 décembre / December 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016
	\$	\$
<b>Capital</b>		
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425
Dettes à long terme	135 000	188 531
Débiteures convertibles	250 581	249 149
Emprunt bancaire	-	2 500 000
Parts privilégiées échangeables (capital)	-	988 230
Parts de fiducie	30 722 923	18 444 994
	62 690 428	44 230 329

## 19. TRUST UNITS (continued)

An expense of \$41,245 [2016: \$18,875] was recorded to income of the Trust under administrative expense relating to the units options.

### Income per unit

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

### 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	-	-
<b>Changes during the year 2017:</b>		
Issued	5 102 040	0,61
Solde au 31 décembre 2017	5 102 040	0,61

	<u>Date d'échéance</u> Expiry date	
5 102 040 warrants	May 15, 2022	5,102,040 warrants

An expense of \$9,700 [2016: \$0] was recorded to income of the Trust under financial expenses.

### Income per unit

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

## 20. CAPITAL MANAGEMENT

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.

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

The Trust's capital components are as follows:

	31 décembre / December 31, 2017	31 décembre / December 31, 2016
	\$	\$
<b>Capital</b>		
Emprunts hypothécaires	31 581 924	21 859 425
Dettes à long terme	135 000	188 531
Débiteures convertibles	250 581	249 149
Emprunt bancaire	-	2 500 000
Parts privilégiées échangeables (capital)	-	988 230
Parts de fiducie	30 722 923	18 444 994
	62 690 428	44 230 329

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 21. CHARGES FINANCIÈRES

## 21. FINANCIAL EXPENSES

	2017	2016	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	812 908	596 870	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	-	2 897	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	89 492	83 000	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif:			Increase of liability component of the:
des parts privilégiées échangeables	84 091	88 449	exchangeable preferred units
des débentures convertibles	16 432	16 341	convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value of derivative:
instruments financiers dérivés	(230 380)	48 515	financial instruments
débentures convertibles	31 280	3 605	convertible debentures
bons de souscription	9 700	-	warrants
Autres frais financiers	6 199	4 895	Other financial charges
Revenu d'intérêts	(28 020)	(8 366)	Interest income
	791 702	836 206	

## 22. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 22. 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:

### 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

	1 janvier / January 1 2016	Variation / Change Exercice / Year 2016	31 décembre / December 31 2016	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différés	31 000	-	31 000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	165 000	18 000	183 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		18 000		Deferred income taxes

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 23. RÉSULTAT NET PAR PART

## 23. NET INCOME PER UNIT

	2017	2016	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 540 944	3 196 819	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	156 910	Adjustment to numerator
<b>Numérateur résultat net dilué</b>	<b>4 540 944</b>	<b>3 353 729</b>	<b>Numerator diluted net income</b>
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	115 098	3 919 595	Adjustment to denominator
<b>Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué</b>	<b>67 513 813</b>	<b>56 323 367</b>	<b>Weighted average number of unit outstanding - diluted</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,0674</b>	<b>0,0610</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,0673</b>	<b>0,0595</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 24. FLUX DE TRÉSORERIE

## 24. CASH FLOWS

	2017	2016	
	\$	\$	
<b><i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i></b>			<b>Net change in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	995	124 188	Other current assets
Autres actifs financiers	(79 727)	2 293	Other financial assets
Créditeurs	59 235	94 251	Accounts payable
Autres passifs	17 624	33 530	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(16 176)	(212)	Change in accrued interest
	(18 049)	254 050	
<b><i>Informations supplémentaires</i></b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	902 400	682 767	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(16 176)	(212)	Change in accrued interest
<b>Intérêts payés</b>	<b>886 224</b>	<b>682 555</b>	<b>Interest paid</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 25. 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, des débetures convertibles et des parts privilégiées échangeables se rapproche de leur valeur comptable compte tenu qu'ils sont assujettis à des conditions similaires à celles que la Fiducie pourrait obtenir pour des instruments ayant des termes similaires.

### ***Debts***

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

### ***Juste valeur des instruments financiers dérivés***

La sensibilité des instruments financiers dérivés par rapport 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:

<b><u>Sensibilité au cours de la part</u></b>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<b><u>Sensitivity to unit price</u></b>
Instruments financiers dérivés	0,50	52 675	Derivative financial instruments
	0,54	70 058	
	0,46	37 442	
Rémunération fondée sur des parts	0,50	60 120	Unit-based compensation
	0,54	72 240	
	0,46	49 400	
Bons de souscription	0,50	249 500	Warrants
	0,54	334 694	
	0,46	186 224	
<b><u>Sensibilité à la volatilité</u></b>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<b><u>Sensitivity to volatility</u></b>
Instruments financiers dérivés	25	52 675	Derivative financial instruments
	30	58 430	
	20	47 035	
Rémunération fondée sur des parts	25	60 120	Unit-based compensation
	30	67 400	
	20	53 680	
Bons de souscription	25	249 500	Warrants
	30	345 408	
	20	163 775	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 25. 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			
		\$	\$	\$	\$		
<b>31 décembre 2017</b>							
<b>Actifs financiers</b>							
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		
<b>Passifs financiers</b>							
Créditeurs	(2)	-	-	434 728	434 728	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	-	-	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	31 581 924	31 581 924	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	135 000	135 000	(2)	Long term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	250 581	250 581	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	52 675	-	-	52 675	(3)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	249 500	-	-	249 500	(3)	Warrants
		302 175	-	32 402 233	32 704 408		
<b>31 décembre 2016</b>							
<b>Actifs financiers</b>							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	65 087	-	65 087	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	180 302	-	180 302	(2)	Other financial assets
		-	245 389	-	245 389		
<b>Passifs financiers</b>							
Créditeurs	(2)	-	-	406 423	406 423	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	2 500 000	2 500 000	(2)	Bank indebtedness
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	21 859 425	21 859 425	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	188 531	188 531	(2)	Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	-	249 149	249 149	(2)	Convertible debentures
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	945 830	945 830	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(3)	251 775	-	-	251 775	(3)	Derivative financial instruments
		251 775	-	26 149 358	26 401 133		

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 26. GESTION DU RISQUE

### 26. RISK MANAGEMENT

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

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

#### *Risque de crédit*

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2017, les comptes clients se chiffrent à 182 795\$ (2016: 91 596\$) et les prêts à recevoir à 1 537 234\$ (2016: 88 706\$).

Les comptes clients proviennent majoritairement de sociétés ayant des opérations pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires, dirigeants et partenaires. Le reste des créances 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 débentures convertibles et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

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 275 881\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

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

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

#### *Credit risk*

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2017, accounts receivable amount to \$182,795 (2016: \$91,596) and loans receivable to \$1,537,234 (2016: \$88,706).

Accounts receivable mostly include major Canadian National Brands with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants, officers and partners. The 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 \$275,881 on the financial expenses of the year.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 26. GESTION DU RISQUE (suite)

### 26. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de liquidité**

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

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

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

#### **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.

### 27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location comprennent des montants de 541 888\$ (2016: 332 194\$) de compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 468\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

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

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

Rental income includes \$541,888 (2016: \$332,194) from companies controlled by trustees and individuals related to trustees for which an amount of \$468 (2016: \$0) is included in the receivables as at December 31, 2017.

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2017 AND 2016

(in canadian dollars)

### 27. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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

Au cours de l'exercice, la Fiducie a payé 43 800\$ (2016: 87,600\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

Au cours de l'exercice, la Fiducie a payé aucun montant (2016: 12 696\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Le solde à payer au 31 décembre 2017 est de 0\$ (2016: 0\$).

Les prêts à recevoir incluent des montants de 26 635\$ (2016: 30 248\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (2016: 0\$) consenti à un dirigeant. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 3 696\$ (2016: 2 788\$) pour lequel un montant de 190\$ (2016: 220\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Les prêts à recevoir comprennent aussi des avances de 1 070 000\$ (2016: 0\$) consenties à une coentreprise. Le revenu d'intérêts sur ces avances totalise 6 135\$ (2016: 0\$) pour lequel 6 135\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Lors de l'acquisition d'une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, la Fiducie a payé un montant de 182 009\$ à des sociétés contrôlées par des fiduciaires.

#### Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 169 834\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2017 (2016: 115 500\$).

### 27. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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.

During the year, the Trust paid \$43,800 (2016: \$87,600) in professional fees to trustees and to an entity controlled by a trustee.

During the year, the Trust also paid \$0 (2016: \$12,696) for legal fees to a person related to a trustee. As at December 31, 2017, there is no amount payable (2016: \$0).

The loans receivable include amounts of \$26,635 (2016: \$30,248) due from a person related to a trustee and \$50,000 (2016: \$0) due from an officer. Interest income on those loans amounts to \$3,696 (2016: \$2,788) for which an amount of \$190 (2016: \$220) is included in the receivables as at December 31, 2017.

The loans receivable also include an amount of \$1,070,000 (2016: \$0) that represents advances to a joint venture. Interest income on those advances amounts to \$6,135 (2016: \$0) for which an amount of \$6,135 (2016: 0\$) is included in the receivables as at December 31, 2017.

At the acquisition of the limited partnership Odacité Ste-Sophie, the Trust paid \$182,009 to companies controlled by trustees.

#### Officers compensation

The Trust paid \$169,834 as compensation to officers during the year ended December 31, 2017 (2016: \$115,500).

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2017 ET 2016**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2017 AND 2016**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **28. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **28. OPERATING SEGMENTS**

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

The rental income mostly comes from three (3) 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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
	%	%	
<b><i>Revenus de location d'immeubles de placement</i></b>			<b><i>Rental income from investment properties</i></b>
Compagnies pétrolières canadiennes	36	38	Major canadian oil and gas companies
Compagnies internationales de restauration rapide	30	33	International fast-food companies
Compagnies internationales de dépanneur	29	27	International convenience store companies
Pièces d'autos et autres	5	2	Auto parts and others
	100	100	

## **29. ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN**

## **29. SUBSEQUENT EVENT**

Le 15 janvier 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$/part pour un total de 42 400\$, à titre de rémunération à des membres de la direction, et ce, en conformité avec leur engagement contractuel.

On January 15, 2018, the Trust issued 80,000 units at a price of \$0.53/unit for a total of \$42,400 as performance bonus to officers according to their employment contract.

## Dear Unitholders,

We have completed another fruitful year marked by important growth in both our assets and rental revenues, which grew 45% and 54%, respectively. However, the true measure of our success is in the progress of our recurring FFO per unit, which increased by 28%. Furthermore, we have paid close to \$800,000 in principal through monthly debt service payments throughout the year. This is a testament to our constant focus on increasing our per unit results and more importantly, our success in reaching this objective year after year.

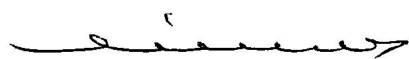
As mentioned during our last annual general meeting, we have launched an important diversification program of our portfolio both at the tenant and sectors of operation levels. Last May, we acquired two properties in the auto parts business operated under the Speedy Auto banner. In October, we acquired two properties in Quebec City operated by Value Village Canada under its Village des Valeurs banner. We have also added a Benny & Co restaurant, a banner going through an important phase of expansion in the Quebec quick service restaurant market. Finally in early 2018 we successfully completed a sale leaseback transaction with Staples Canada for a Bureau en Gros location in Gatineau, QC.

Our primary objective being to create wealth for our unitholders, it goes without saying that each of our acquisitions was accretive to our recurring funds from operations per unit. This rigorous discipline, in place since we were founded, allowed us to increase our distributions to unitholders every year since. It should be noted that this past January our distributions per unit have reached two cents (\$0.02). Furthermore, as requested by many investors, our distributions are now done on a monthly basis rather than quarterly, as was the case last year.

We are looking forward to this year with great deal of optimism and believe that, with a little bit of luck, the \$100 million asset milestone is attainable. We also wish to expand the geographical reach of our investments, as long as this is possible while satisfying our financial criteria.

We learned a few weeks ago that one of our founders, Jacques Beaudry, passed away. He contributed to the development of Fronsac's mission and supported every project with enthusiasm. He recently mentioned how proud he was to have participated in this remarkable growth story. We have largely benefited from his experience, financial knowledge and his many years of valuable advice.

Finally, I would like to highlight the arrival of Katia Marquier to our Board of Trustees. She is a member of the Order of Chartered Professional Accountants of Quebec and has developed a solid expertise in audit while working for KPMG. Since November of last year, she has taken the role of President of the Audit Committee. My thanks go to all our trustees who have contributed their time, experience and expertise.



---

Michel Lassonde  
Chairman of the Board of Trustees



# FRONSAC | Real Estate Investment Trust

---

## Management Discussion & Analysis

---

**Q4 2017**

Period ended December 31<sup>st</sup>, 2017

Form 51-102F1

# SUMMARY OF SELECTED FINANCIAL INFORMATION

## SUMMARY OF SELECTED ANNUAL INFORMATION

Periods ended December 31	12 months		Δ	%
	2017	2016		
<b>Financial info</b>				
Property rental income	4,359,277	2,837,021	1,522,256	54%
Total revenue	4,369,277	2,992,371	1,376,906	46%
NOI <sup>(1)</sup>	3,487,615	2,580,709	906,906	35%
FFO <sup>(1)(4)</sup>	2,147,217	1,212,796	934,421	77%
Recurring FFO <sup>(1)(4)</sup>	2,137,217	1,297,438	839,779	65%
AFFO <sup>(1)</sup>	2,014,775	1,371,167	643,608	47%
EBITDA <sup>(1)</sup>	3,013,742	1,915,937	1,097,805	57%
Investment properties <sup>(2)</sup>	69,588,555	48,065,082	21,523,473	45%
Total assets	70,006,481	48,355,249	21,651,232	45%
Total mortgage/loans/long term debt <sup>(3)</sup>	31,716,924	24,547,956	7,168,968	29%
Total exchangeable preferred units	-	945,830	(945,830)	(100%)
Total convertible debentures	250,581	249,149	1,432	1%
Total equity	36,708,396	21,419,308	15,289,088	71%
Weighted average units o/s - basic	67,398,715	52,403,772	14,994,943	29%
<b>Amounts on a per unit basis</b>				
FFO	0.0319	0.0231	0.0088	38%
Recurring FFO	0.0317	0.0248	0.0070	28%
AFFO	0.0299	0.0262	0.0037	14%
Distributions	0.0180	0.0161	0.0018	11%
<b>Financial ratios</b>				
Weighted avg. interest rate - fixed loans/mortgages	3.5%	3.9%	(0.4%)	
Debt to gross assets - including converts	46%	53%	(7%)	
Debt to gross assets - excluding converts <sup>(3)</sup>	45%	51%	(6%)	
Interest coverage ratio	3.1	2.6	0.5	
Debt service coverage ratio	1.7	1.5	0.2	
Distributions as a % of FFO	56%	70%	(13%)	
Distributions as a % of Recurring FFO	57%	65%	(8%)	
Distributions as a % of AFFO	60%	62%	(2%)	
<b>Leasing information</b>				
Occupancy	100%	100%	0%	
<b>Mix of tenancy based on net revenue</b>				
National	74%	78%	(4%)	
Regional	21%	19%	2%	
Local	5%	3%	2%	
<b>Property type breakdown</b>				
Gas/Convenience store	14	9	5	
Gas/Convenience store/Fast food	7	7	-	
Fast food	10	8	2	
Auto parts	2	-	2	
Retail	2	-	2	
	35	24	11	
<b>Other</b>				
Average term to maturity - mortgages	4.4	3.8	0.6	
Average term to maturity - leases	8.6	7.4	1.2	
IFRS capitalization rate	6.11%	6.24%	(0.13%)	

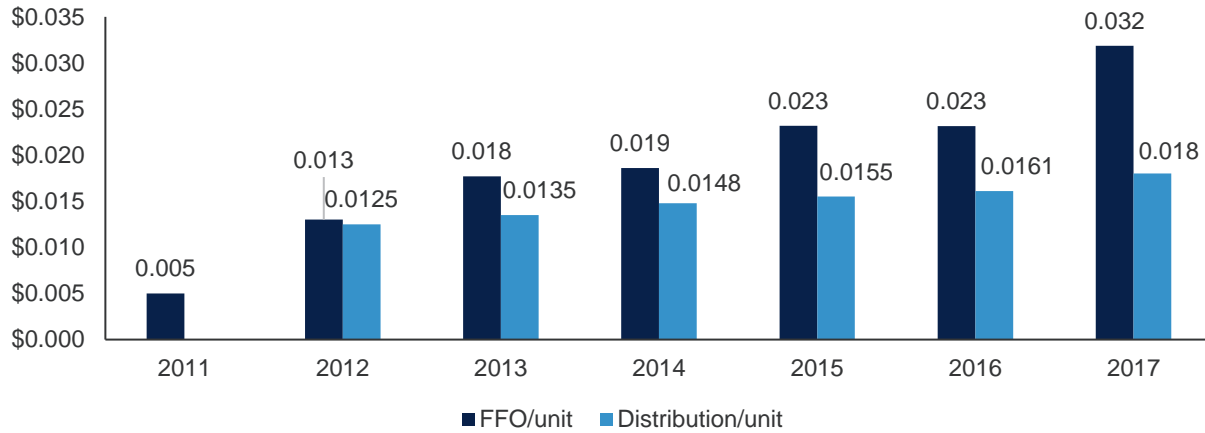
<sup>(1)</sup> Non-IFRS financial measures

<sup>(2)</sup> Includes value of investment properties owned through joint ventures

<sup>(3)</sup> Excludes convertible debentures and exchangeable preferred units

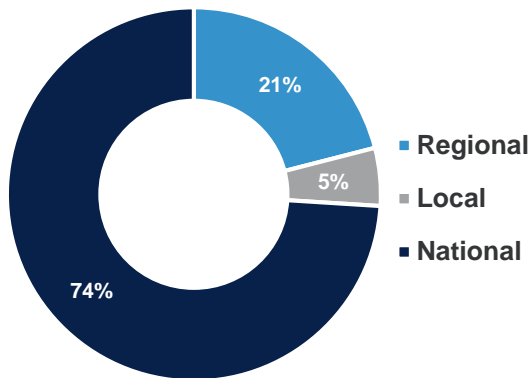
<sup>(4)</sup> Q1 2016 included revenues of \$150K related to a one-time payment received for the renewal of a lease. This amount was subtracted from the Trust's FFO to arrive at the Recurring FFO for 2016

# HISTORICAL SELECTED FINANCIAL PERFORMANCE

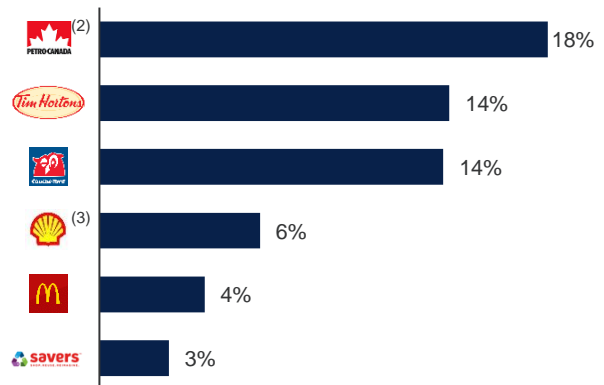


# TENANT OVERVIEW

TENANT MIX<sup>(1)</sup>



KEY TENANTS<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Based on net operating income
- (2) Petro-Canada is operated by Suncor
- (3) Shell is operated by Sobeys

## BREAKDOWN OF PROPERTIES & OPERATING SECTORS

#	Address	City	Type	Ownership
1	40-50 Brunet Street	Mont St-Hilaire	Fast food, gas, convenience store	100%
2	230 St-Luc Blvd.	St-Jean-sur-Richelieu	Gas, convenience store	100%
3	196 Hôtel-de-Ville Blvd.	Rivière-du-Loup	Gas, convenience store	100%
4	1349-1351 Road 117	Val-David	Fast food, gas, convenience store	100%
5	275 Barkoff Street	Trois-Rivières	Gas, convenience store	65%
6	530 Barkoff Street	Cap-de-la-madeleine	Gas, convenience store	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Fast food, gas, convenience store	100%
8	1440-50 St-Laurent East Blvd.	Louiseville	Fast food, gas, convenience store	50%
9	1460 St-Laurent East Blvd.	Louiseville	Fast food	50%
10	490-494 De L'Atrium Blvd.	Québec City	Gas, convenience store	100%
11	7335 De la Rive-Sud Blvd.	Lévis	Fast food	100%
12	1319 Brookdale Avenue	Comwall (Ontario)	Fast food	100%
13	4200 Bernard-Pilon Street	St-Mathieu de Beloeil	Gas, convenience store	100%
14	1901 Raymond Blais Street	Sainte-Julie	Gas, convenience store	100%
15	2000 Leonard de Vinci Street	Sainte-Julie	Fast food	100%
16	2050 Leonard de Vinci Street	Sainte-Julie	Gas	100%
17	2051 Nobel Street	Sainte-Julie	Fast food	100%
18	16920-16930 St-Louis Ave.	St-Hyacinthe	Fast food, gas, convenience store	100%
19	3726 Des Forges Blvd.	Trois-Rivières	Fast food	100%
20	2871-2885 Des Prairies Street	Trois-Rivières	Fast food, gas, convenience store	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Fast food, gas, convenience store	100%
22	4932 Des Sources Blvd.	Pierrefonds	Fast food	100%
23	314 De Montigny Street	St-Jérôme	Fast food	100%
24	288 Valmont Street	Repentigny	Gas, convenience store	100%
25	2439 Ste Sophie Blvd.	Sainte-Sophie	Gas, convenience store	50%
26	2429 Sainte-Sophie Blvd.	Sainte-Sophie	Fast food	50%
27	610 Saint-Joseph Blvd.	Gatineau	Auto Parts	100%
28	513 Des Laurentides Blvd.	Laval	Auto Parts	100%
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache	Gas, convenience store	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Gas, convenience store	100%
31	4 North Street	Waterloo (Quebec)	Gas, convenience store	100%
32	3355 de la Pérade Street	Quebec City	Retail	100%
33	2555 Montmorency Blvd	Quebec City	Retail	100%
34	3592 Laval Street	Lac Mégantic	Gas, convenience store	100%
35	536 Algonquin Boul.	Timmins (Ontario)	Fast food	100%
36	1730 Jules Verne Ave.*	Cap Rouge	Fast food	50%

\*Development completed in Q1 2018





# MANAGEMENT'S DISCUSSION & ANALYSIS

## SCOPE OF ANALYSIS

This Management's Discussion and Analysis ("MD&A") of the financial condition and results of operations of Fronsac Real Estate Investment Trust ("Fronsac" or the "Trust") is intended to provide readers with an assessment of performance and summarize the results of operations and financial condition for the 12 months period ended December 31, 2017. It should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2017 and the Trust's Audited Consolidated Financial Statements and MD&A for the period ended December 31, 2016. The financial data contained in this MD&A has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards ("IFRS") and all amounts are in Canadian dollars. You will find all copies of Fronsac's recent financial reports on Fronsac's website fronsacreit.com and on sedar.com.

Dated March 23, 2018, this MD&A reflects all significant information available as of that date and should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the year ended December 31, 2017 and accompanying notes included in this report.

---

## CAUTION REGARDING FORWARD-LOOKING STATEMENTS

Securities laws encourage companies to present forward-looking information to provide investors with a better understanding of the Trust's future prospects and help them make informed decisions. This MD&A contains forward-looking statements about the Trust's objectives, strategies, financial position, results of operations, cash flows and operations, which are based on management's current expectations, estimates and assumptions about the markets in which it operates.

Statements based on management's current expectations contain known and unknown inherent risks and uncertainties. Forward-looking statements may include verbs such as "believe," "anticipate," "estimate," "expect," "intend" and "assess" or related expressions, used in the affirmative and negative forms. These statements represent the Trust's intentions, plans, expectations or beliefs and are subject to risks, uncertainties and other factors, many of which are beyond the Trust's control. Actual results may vary from expectations. The reader is cautioned not to place undue reliance on any forward-looking statements.

Please note that the forward-looking statements contained in this MD&A describe our expectations as at March 23, 2018.

---

## DESCRIPTION OF THE ISSUER'S BUSINESS

Fronsac is an active Trust operating in the commercial real estate market. The Trust is currently traded on the TSX Venture using the ticker symbol GAZ.UN. The Trust owns and rents commercial real estate properties directly and through its wholly owned subsidiaries. Since inception the Trust has made a series of acquisitions and has steadily increased its real estate portfolio.

As at December 31, 2017 the Trust held 35 investment properties, 33 residing in the province of Quebec and 2 in the province of Ontario. The occupancy rate for these properties remained at 100% throughout the quarter. The properties are occupied by 5 distinct groups of tenants composed of: (1) fast food chains, (2) major oil/gas companies, (3) convenience store chains, (4) auto parts businesses and (5) major retailers.

These fully occupied properties are leased to tenants on a management free basis with triple net leases. Under this type of arrangement, the tenant is responsible for paying real estate taxes, insurance and any general maintenance required, in addition to the base rent already stipulated in the lease terms. These types of leases ensure stable recurring cash flows with an opportunity for growth.

---

## MAJOR EVENTS OF THE YEAR

**On March 14, 2017**, the Trust acquired a property located in Ste-Sophie, Quebec. The property is located along Boulevard Ste-Sophie and is composed of a recently built Ultramar service station as well as a freestanding Benny & Co restaurant. Total consideration paid was \$364,018 for a 50% interest in Odacité Ste-Sophie LP, which holds the interests of said properties. The purchase price was settled for in cash, while taking into consideration already in place financing as well as customary closing adjustments. Fronsac assumed a 50% share of a long-term mortgage related to the properties of \$2,150,000 (Fronsac share \$1,075,000). In addition Fronsac assumed 50% of accruals related to closing adjustments, which amounted to \$7,150.70 (Fronsac share \$3,675.85). This is Fronsac's first partnership with Odacité Immobilier, a development company. A 25% interest was purchased from a third party with no previous ties to Fronsac. The other 25% interest was purchased from companies which are either controlled by trustees or individuals related to trustees.

**On May 12, 2017**, the Trust acquired two (2) properties located in Laval and Gatineau in the province of Quebec. Both properties are operated as auto repair shops under the Speedy Auto Service banner. Total consideration paid for these properties was \$1,995,000 and was settled in cash. The properties were purchased from a third party with no previous ties to Fronsac.

**On May 18, 2017**, the Trust announced the closing of a private placement, which was launched on April 20, 2017. The Trust collected total proceeds of \$4,999,999.20 through the issuance of 10,204,080 Placement Units at a price of \$0.49 per Placement Unit. Each Placement Unit is comprised of one unit of Fronsac and one-half of one purchase warrant. Each whole Warrant shall entitle the holder to purchase one additional Fronsac Unit at a price of \$0.61 for up to five years following May 15, 2017. The Placement Units were subject to a four-month plus one-day hold period from the Closing Date of the Placement, expiring on September 19, 2017, pursuant to securities legislation and the policies of the TSX Venture Exchange. Insiders of Fronsac participated in the offering and purchased approximately 9% of the newly issued units.

Fronsac contracted the services of Paradigm Capital Inc. ("Paradigm"), a qualified finder, in the course of the Placement. In accordance with the agreement entered into between Fronsac and Paradigm as well as in accordance with applicable regulations, Paradigm received a finder's fee in the amount of \$100,000, plus applicable taxes.

**On June 1, 2017**, the Trust announced plans to develop a free-standing Benny & Co restaurant in partnership with the development firm Odacité Immobilier in Cap Rouge, Quebec. The land, which was acquired on May 30th, 2017, is strategically located at exit 304 on Highway 40, one of the principal entry points to Cap Rouge. Project costs are expected to total approximately \$2,000,000 with plans to deliver to our tenant before year-end.

**On July 20, 2017**, the Trust acquired two (2) real estate investment properties located in St Eustache, Quebec. Both properties are strategically located on heavily trafficked arteries and are operated as service stations under the Petro-Canada and Esso banners. Total consideration paid for these properties was \$3,525,000 and was settled in cash. The properties were purchased from a third party with no previous ties to Fronsac.

**On August 21, 2017**, the Trust acquired a property located in Waterloo, Quebec. The property is a service station under the Ultramar banner with a Beau-Soir convenience store. The property is located at the

crossing of Du Nord street and Foster street, a highly trafficked artery in the city of Waterloo. It was acquired for a total consideration of \$2,000,000 and was settled in cash.

**On September 15, 2017**, the Trust announced an increase to its annual distribution from 1.80¢ per unit to 2.016¢ per unit, an increase of 12%. Furthermore, the Trust announced that as of January 2018, the distributions will be made on a monthly basis rather than quarterly.

**On October 19, 2017**, the Trust acquired three (3) properties. The first two properties were acquired under a sale and lease-back agreement with Value Village Canada. They are located in Quebec City, Quebec, and are both operated as retail stores under the Village des Valeurs banner. Total consideration paid for these properties was \$6,200,000 and was settled in cash.

The third property acquired is located in Lac Megantic, Quebec. The property is a gas station operated under the Canadian Tire banner and is strategically located at the entrance of Carrefour Lac Megantic, the town's largest shopping mall. Total consideration paid for the property was \$1,450,000 and was settled in cash. The properties were purchased from third parties with no previous ties to Fronsac.

**On November 9, 2017**, the Trust acquired one (1) property located in Timmins, Ontario. The property is a fast food restaurant operated under the KFC banner and is located on Algonquin Boulevard, a highly trafficked artery in the city of Timmins. Total consideration paid for the property was \$1,150,000 and was settled in cash. The property was purchased from a third party with no previous ties to Fronsac.

**On November 20, 2017**, the Trust announced the closing of a private placement, which was launched on October 20, 2017. The Trust collected total proceeds of \$6,500,000 through the issuance of 13,000,000 Placement Units at a price of \$0.50 per Placement Unit. The Placement Units are subject to a four-month plus one-day hold period from the Closing Date of the Placement, expiring on March 22, 2018, pursuant to securities legislation and the policies of the TSX Venture Exchange. Insiders of Fronsac participated in the offering and purchased approximately 7.3% of the newly issued units.

Fronsac contracted the services of Paradigm Capital Inc., a qualified finder, in the course of the Placement. In accordance with the agreement entered into between Fronsac and Paradigm as well as in accordance with applicable regulations, Paradigm shall receive a finder's fee in the amount of \$40,000, plus applicable taxes.

---

## **OUTLOOK 2018 & SUBSEQUENT EVENTS**

Fronsac is constantly looking for acquisitions of commercial real estate properties that have triple net leases and are management free. These types of acquisitions limit the overhead required to run the business and in turn allow management to focus on adding value through strategic acquisitions that are accretive to the Trust's FFO/AFFO per unit.

On January 15, 2018, the Trust issued 80,000 units at a price of \$0.53/unit for a total of \$42,400 as performance bonus to officers according to its contractual obligation in this respect.

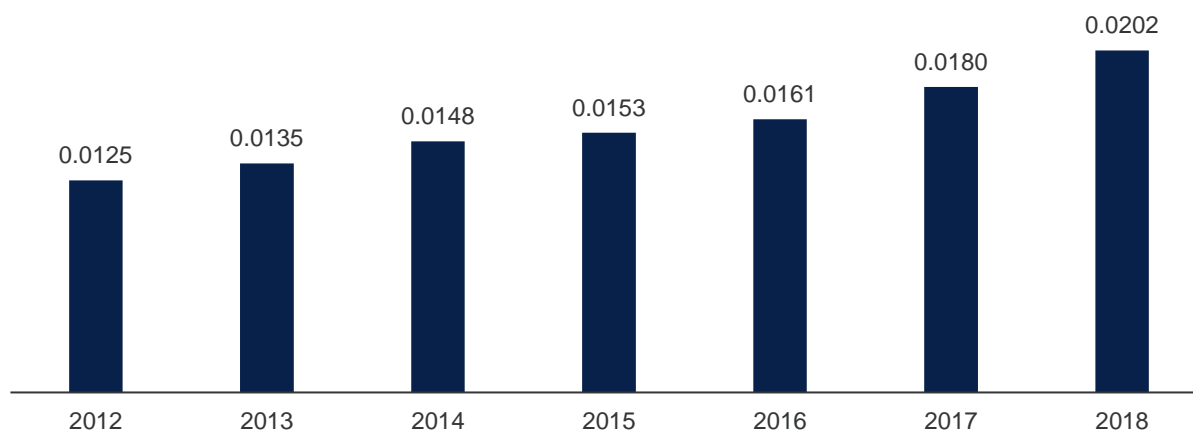
Fronsac is looking for acquisitions that will sustain its growth. The Trust's capital and debt structure puts it in a selective position for other potential acquisitions.

Depending on the magnitude of future acquisitions, the Trust could issue additional units. Fronsac will seek to maintain a debt/equity ratio of 50/50.

Fronsac does not foresee any major repairs on its commercial properties as their construction is relatively recent and their present condition is excellent.

The Trust believes in a long term growth strategy through acquiring properties that will increase its funds from operations per unit, distributions per unit and as a result increase total unitholders value.

#### ANNUAL CASH DISTRIBUTION PER UNIT (\$)



#### EXPLANATION OF NON-IFRS FINANCIAL MEASURES

This document contains various non-IFRS financial measures, which are used to explain the financial results of the Trust. The terms explained in this section do not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers.

**Funds From Operations (FFO)** is not an IFRS financial measure. FFO is an industry term and its calculation is prescribed in publications of the Real Property Association of Canada (REALpac). FFO as calculated by Fronsac may not be comparable to similar titled measures reported by other entities. FFO is an industry standard widely used for measuring operating performance and is exclusive of unrealized changes in the fair value of investment properties, deferred income taxes and gains or losses on property dispositions (see reconciliation to profit for the period attributable to unitholders on page 10). Fronsac considers FFO a meaningful additional measure as it adjusts for certain non-cash items that do not necessarily provide an appropriate picture of a Trust's recurring performance. It more reliably shows the impact on operations of trends in occupancy levels, rental rates, net property operating income and interest costs compared to profit determined in accordance with IFRS. As well, FFO allows some comparability amongst different real estate entities that have adopted different accounting with respect to investment properties (some entities use the cost model and whereas others use the fair value model to account for investment properties).

**FFO per unit** is not an IFRS financial measure. Fronsac calculates FFO per unit as FFO divided by the weighted average number of units outstanding.

**Recurring Funds From Operations (FFO)** is not an IFRS financial measure. Fronsac calculates recurring FFO by subtracting from the base FFO material non-recurring revenues and adding material non-recurring charges.

**Recurring FFO per unit** is not an IFRS financial measure. Fronsac calculates Recurring FFO per unit as recurring FFO divided by the weighted average number of units outstanding.

**Adjusted Funds From Operations (AFFO)** is an industry term used to help evaluate dividend or distribution capacity. AFFO as calculated by Fronsac may not be comparable to similar titled measures reported by other entities. AFFO primarily adjusts FFO for other non-cash revenues and expenses and operating capital and leasing requirements that must be made merely to preserve the existing rental stream.

Most of these expenditures would normally be considered investing activities in the statement of cash flows. Capital expenditures, which generate a new investment or revenue stream, such as the development of a new property, would not be included in determining AFFO. AFFO excludes the impact of working capital changes as they are viewed as short-term cash requirements or surpluses. In addition, non-recurring costs that impact operating cash flow may be adjusted.

**AFFO per unit** is not an IFRS financial measure. Fronsac calculates AFFO per unit as AFFO divided by the weighted average number of units outstanding.

**Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA)** is not an IFRS financial measure. EBITDA, as calculated by Fronsac, may not be comparable to similarly titled measures reported by other entities. EBITDA is used in calculations that measure the Trust's ability to service debt. Its calculation is profit before financial expenses, income tax expense, amortization and unrealized changes in fair value of investment properties.

FFO, Recurring FFO, AFFO and EBITDA are not defined by IFRS, and therefore should not be considered as alternatives to profit or net income calculated in accordance with IFRS.

---

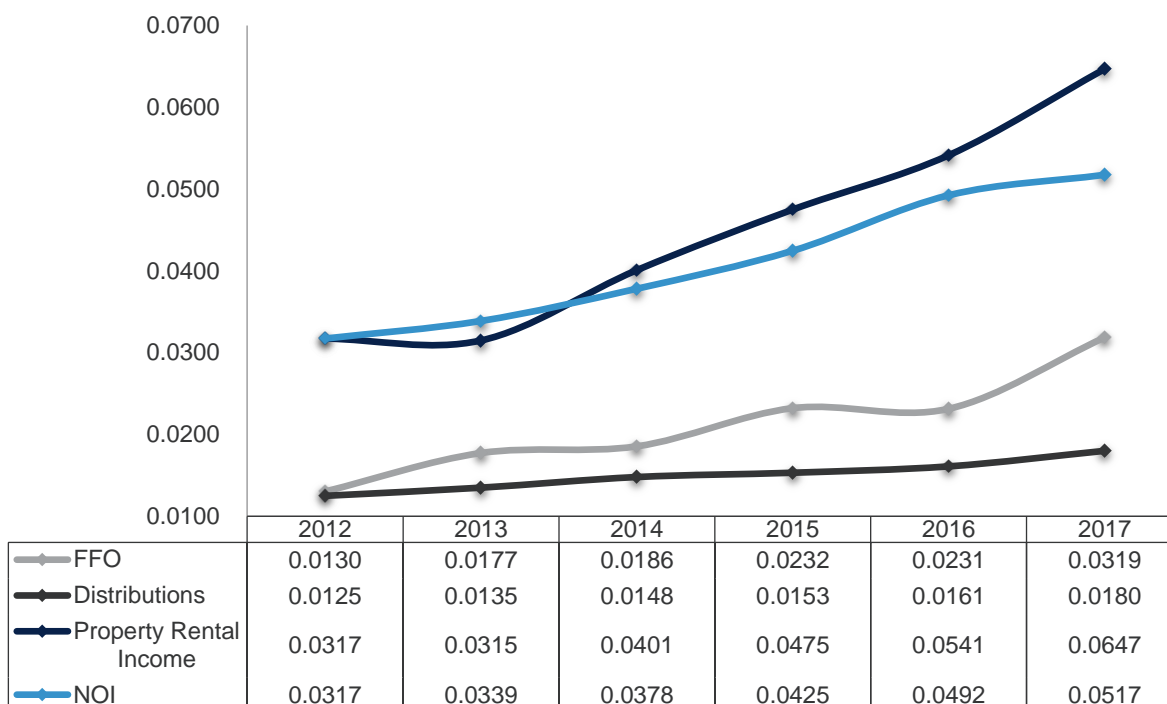
## **ADDITIONAL IFRS FINANCIAL MEASURES USED IN THIS DOCUMENT**

**Net Property Operating Income (NOI)** is an industry term in widespread use. The Trust includes NOI as an additional IFRS measure in its consolidated statement of income and comprehensive income. NOI as calculated by Fronsac may not be comparable to similar titled measures reported by other entities. Fronsac considers NOI a meaningful additional measure of operating performance of property assets, prior to financing considerations. Its calculation is total revenues less total operating expenses as shown in the consolidated statements of income and comprehensive income (property revenues less total property operating costs, including operating ground rents).

---

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

### PER UNIT GROWTH



### QUARTERLY FINANCIAL INFORMATION

	2017				2016			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Rental income	1,316,577	1,096,653	976,412	969,635	874,879	713,597	646,806	601,740
Net income attributable to unitholders	1,839,189	538,675	322,928	1,840,152	678,913	1,474,531	(485,256)	1,528,631
Net income per unit Basic	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330
FFO <sup>(1)</sup>								
Basic	548,042	581,433	508,628	509,113	394,989	129,594	269,978	418,236
FFO per unit Basic	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090
Value of investment properties (000's) <sup>(2)</sup>	69,589	59,266	53,417	50,873	48,065	43,420	34,174	34,809
Total assets (000's)	70,006	59,102	53,494	50,319	48,355	43,884	34,449	35,320
Mortgages, and other debts (000's)	31,717	29,732	23,114	24,991	24,548	20,896	17,593	17,879
Equity (000's)	36,708	27,865	27,639	23,022	21,419	20,982	14,838	15,490
Weighted avg. units o/s Basic (000's)	76,378	69,503	64,233	59,269	59,249	57,438	46,419	46,379

<sup>(1)</sup> FFO is a Non-IFRS financial measure.

<sup>(2)</sup> Includes value of investment properties owned through joint ventures

## RECONCILIATION OF NET INCOME TO FFO

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Net income (loss) attributable to unitholders	1,839,189	678,913	1,160,276	4,540,944	3,196,819	1,344,125
Δ in value of investment properties	(787,749)	(283,708)	(504,041)	(2,174,622)	(2,088,379)	(86,243)
Δ in value of investment properties in joint ventures	(7,260)	(19,771)	12,511	(148,900)	(47,755)	(101,145)
Unit based compensation	2,920	(200)	3,120	70,745	40,875	29,870
Δ in liability component of exchangeable preferred units	7,568	6,596	972	43,832	40,070	3,762
Δ in fair value of derivative financial instruments	(524,994)	(4,620)	(520,374)	(230,380)	48,515	(278,895)
Δ in fair value of other financial components	13,750	(1,045)	14,795	40,980	3,605	37,375
Income taxes	4,618	18,824	(14,206)	4,618	19,046	(14,428)
FFO <sup>(1)</sup> - basic	548,042	394,989	39%	2,147,217	1,212,796	77%
FFO per unit - basic	0.0072	0.0067	8%	0.0319	0.0231	38%
Distributions paid on exchangeable units (if dilutive)	-	12,585	(12,585)	15,000	49,720	(34,720)
FFO - diluted	548,042	407,574	34%	2,162,217	1,262,516	71%
FFO per unit - diluted	0.0072	0.0065	10%	0.0318	0.0228	40%
Recurring FFO - basic	548,042	394,989	39%	2,137,217	1,297,438	65%
Recurring FFO per unit - basic	0.0072	0.0067	8%	0.0317	0.0248	28%
Distributions	385,162	241,441	143,721	1,277,539	851,796	425,742
Distributions per unit	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
FFO - basic after distributions	0.0027	0.0026	0.0001	0.0139	0.0070	0.0068
Recurring FFO - basic after distribution	0.0027	0.0026	0.0001	0.0137	0.0087	0.0051
Distributions as a % of FFO - basic	63%	61%	2%	56%	70%	(13%)
Distributions as a % of Recurring FFO - basic	63%	61%	2%	57%	65%	(8%)
Weighted avg. units o/s						
Basic	76,378,013	59,249,263	17,128,750	67,398,715	52,403,772	14,994,943
Diluted	76,378,013	62,337,463	14,040,550	67,980,110	55,491,972	12,488,138

<sup>(1)</sup> FFO is a Non-IFRS financial measure

## ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS (AFFO)

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Basic FFO <sup>(1)</sup>	548,042	394,989	153,053	2,147,217	1,212,796	934,421
Amortization of finance charges included in interest expense	-	-	-	-	-	-
Debenture issuance cost	-	-	-	-	-	-
NCI interest adjustment	-	-	-	-	-	-
Non-cash revenue (straight line rent)	-	-	-	-	-	-
Maintenance/cap-ex on existing properties	(18,233)	(47,782)	(29,549)	(132,442)	(81,621)	50,821
Leasing costs on existing properties	-	-	-	-	-	-
Debt extinguishment penalties	-	-	-	-	239,992	(239,992)
AFFO <sup>(1)</sup> - basic	529,809	347,207	53%	2,014,775	1,371,167	47%
AFFO per unit - basic	0.0069	0.0059	18%	0.0299	0.0262	14%
Distributions paid on exchangeable units (if dilutive)	-	12,585	(12,585)	15,000	49,720	(34,720)
AFFO - diluted	529,809	359,792	47%	2,029,775	1,420,887	43%
AFFO per unit - diluted	0.0069	0.0058	20%	0.0299	0.0256	17%
Distributions	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
AFFO -basic after distributions	0.0024	0.0018	0.0007	0.0119	0.0101	0.0018
Distributions as a % of AFFO - basic	65%	70%	(5%)	60%	62%	(2%)
Weighted avg. units o/s						
Basic	76,378,013	59,249,263	17,128,750	67,398,715	52,403,772	14,994,943
Diluted	76,378,013	62,337,463	14,040,550	67,980,110	55,491,972	12,488,138

<sup>(1)</sup> FFO and AFFO are a Non-IFRS financial measures



## CASH FLOW AND LIQUIDITY

For the 12-month period ended December 31, 2017, the Trust was able to increase rental income revenues and as such used said funds to pay down various working capital obligations. These funds are the primary source to fund mortgage/loan and other debt payments, with the residual used to fund distributions to unit holders.

Funds from investing activities can mainly be attributed to the acquisitions that took place over the course of 2017 as well as an ongoing joint venture development.

Cash derived from financing activities amounted to \$17.1M (\$12.1M in 2016). This amount is in part the result of the sum of the money raised through equity raises and new mortgages used to fund our acquisitions.

### CASH FLOWS

Periods ended December 31	12 months		Δ
	2017	2016	
Operating activities	2,060,148	1,419,438	640,710
Investing activities	(18,984,984)	(13,541,326)	(5,443,658)
Financing activities	17,139,182	12,139,878	4,999,304
Increase in cash & cash equivalents	214,346	17,990	196,356
Cash & cash equivalents - Beginning of period	65,087	47,097	17,990
Cash & cash equivalents - End of period	279,433	65,087	214,346

## RESULTS OF OPERATIONS FOR THE QUARTER ENDED DECEMBER 31, 2017

For the quarter ended December 31, 2017, the Trust had rental income of \$1,317K (\$875K in Q4 2016). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

Gains in 2017 and 2016 include fluctuations as a result of the variation in the fair value of investment properties (see page 14 for details). These variations affect the value of the assets in question, recorded as "Investment properties" on the Statement of Financial Position. Changes in the fair value of the investment properties largely affect the net income of the Trust, as the total asset base is very susceptible to the capitalization rates applied on the adjusted rental incomes derived from these properties.

The Trust's main operating expenses were financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages and bank loans, which were a gain of

### RESULTS OF OPERATIONS - QUARTER ENDED

Periods ended December 31	2017	2016	Δ
Rental Income	1,316,577	874,879	441,698
Other revenues	-	-	-
Increase/(decrease) in fair values of investment properties	787,749	283,708	504,041
Financial expenses	(220,985)	212,358	(433,343)
Debt extinguishment penalties	-	-	-
Net income attributable to unitholders	1,839,189	678,913	1,160,276
Net income per unit - Basic	0.0241	0.0115	0.0126
FFO - basic <sup>(1)</sup>	548,042	394,989	39%
FFO per unit	0.0072	0.0067	8%
Recurring FFO - basic	548,042	394,989	39%
Recurring FFO per unit - basic	0.0072	0.0067	8%
Weighted avg. units o/s - Basic	76,378,013	59,249,263	17,128,750
EBITDA <sup>(1)</sup>	827,813	606,616	221,197
Interest coverage	2.8	2.9	(0.1)
Debt service coverage	1.6	1.6	0.0

<sup>(1)</sup> Refer to "Non-IFRS financial measures" & "Additional IFRS financial measures"



\$221K compared to a charge of \$212K in 2016. The reason for this is due to the derecognition of the liability component of the exchangeable preferred units for an amount of \$525K.

For the quarter ended December 31, 2017, the Trust recorded recurring FFO of \$548K in comparison to \$395K in Q4 2016. Recurring FFO per unit increased by 8% from 0.67¢ to 0.72¢ for the same period.

## RESULTS OF OPERATIONS FOR THE 12 MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2017

For the 12-month period ended December 31, 2017, the Trust had rental income of \$4,359K (\$2,837K in 2016). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

Gains include fluctuations as a result of the variation in the fair value of investment properties (see page 14 for details). These variations affect the value of the assets in question, recorded as "Investment properties" on the Statement of Financial Position. Changes in the fair value of the investment properties largely affect the net income of the Trust, as the total asset base is very susceptible to the capitalization rates applied on the adjusted rental incomes derived from these properties.

The Trust's main operating expenses were financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages and bank loans, which were \$792K (\$836K in 2016). The amount in 2017 was impacted by the derecognition of the liability component of the exchangeable preferred units for an amount of \$525K.

### RESULTS OF OPERATIONS - PERIOD ENDED

Periods ended December 31	12 months		Δ
	2017	2016	
Rental income	4,359,277	2,837,021	1,522,256
Other revenues	10,000	155,350	(145,350)
Increase/(decrease) in fair values values of investment properties	2,174,622	2,088,379	86,243
Financial expenses	791,702	836,206	(44,504)
Debt extinguishment penalties	-	239,992	(239,992)
Net income attributable to unitholders	4,540,944	3,196,819	1,344,125
Net income per unit			
Basic	0.0674	0.0610	0.0064
FFO - basic <sup>(1)</sup>	2,147,217	1,212,796	77%
FFO per unit	0.0319	0.0231	38%
Recurring FFO - basic	2,137,217	1,297,438	65%
Recurring FFO per unit - basic	0.0317	0.0248	28%
Weighted avg. units o/s			
Basic	67,398,715	52,403,772	14,994,943
EBITDA <sup>(1)</sup>	3,013,742	1,915,937	1,097,805
Interest coverage	3.1	2.6	0.5
Debt service coverage	1.7	1.5	0.2

<sup>(1)</sup> Refer to "Non-IFRS financial measures" & "Additional IFRS financial measures"

For the period ended December 31, 2017, the Trust recorded recurring FFO of \$2,137K in comparison to \$1,297K in 2016. Recurring FFO per unit increased by 28% from 2.48¢ to 3.17¢ for the same period. In the 12-month period ended December 31, 2016 the Trust recorded revenues of \$150K related to a one-time payment received from a tenant for the renewal of a lease and recorded \$240K in penalties (see above) and other costs related to the extinguishment of two mortgages. In order to arrive to Recurring FFO for the 12-month period ended December 31, 2016, the one-time payment was deducted from the Trust's FFO and the penalty was added back.

## CAPITAL STRUCTURE

The real estate business requires capital in order to continue to fund acquisitions, which is a key part to growth and success. The Trust is authorized to issue an unlimited number of trust units. During the 12 month period ended December 31, 2017 the Trust issued a total of 26,342,280 units as follows:

**On February 24, 2017**, the Trust issued 50,000 units to a member of management for services rendered.

**On May 18, 2017**, the Trust announced the closing of a private placement, which was launched on April 20, 2017. The Trust collected total proceeds of \$4,999,999.20 through the issuance of 10,204,080 Placement Units at a price of \$0.49 per Placement Unit. Each Placement Unit is comprised of one unit of Fronsac and one-half of one purchase warrant. Each whole Warrant shall entitle the holder to purchase one additional Fronsac Unit at a price of \$0.61 for up to five years following May 15, 2017. The Placement Units were subject to a four-month plus one-day hold period from the Closing Date of the Placement, expiring on September 19, 2017, pursuant to securities legislation and the policies of the TSX Venture Exchange. Insiders of Fronsac participated in the offering and purchased approximately 9% of the newly issued units.

**On July 18, 2017**, Fronsac renewed its Normal Course Issuer Bid (NCIB), which was put in place on August 1, 2016. Under the terms of the renewed NCIB Fronsac may purchase for cancellation, through the facilities of the TSX Venture Exchange, if in the best interest of the Trust, a maximum of 3,475,167 Trust Units. Over the course of any 30-day period the Trust will not purchase more than 1,390,066 units in total, which represents 2% of the units issued and outstanding at that present date.

All purchases and settlements of said securities will be made by the facilities of the TSX Venture in accordance with its rules and regulations. All units redeemed by the Trust pursuant to the NCIB will be cancelled. National Bank Financial is handling the offer on behalf of the Trust. The price paid by the Trust for these units will be the price of the units at the time of acquisition. The renewed normal course issuer bid began on August 1, 2017 and will expire on July 31, 2018. The Trust has not purchased any units for cancellation over the course of the last 12 months.

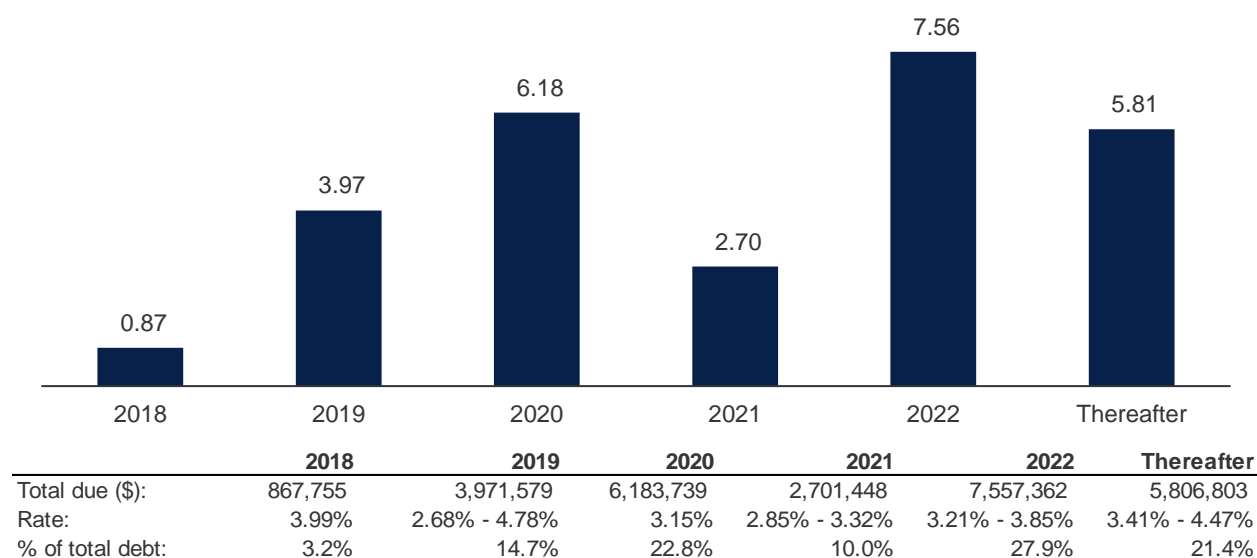
**On November 20, 2017**, the Trust announced the closing of a private placement, which was launched on October 20, 2017. The Trust collected total proceeds of \$6,500,000 through the issuance of 13,000,000 Placement Units at a price of \$0.50 per Placement Unit. The Placement Units were subject to a four-month plus one-day hold period from the Closing Date of the Placement, expiring on March 22, 2018, pursuant to securities legislation and the policies of the TSX Venture Exchange. Insiders of Fronsac participated in the offering and purchased approximately 7.3% of the newly issued units.

**On December 4, 2017**, the Trust issued 3,088,200 units in exchange for 1,603,200 class "B" preferred shares in Fronsac Barkoff LP and 1,485,000 class "B" preferred shares in Fronsac CDM LP. This exchange was part of a deal related to the acquisition of two properties located in Trois-Rivières completed in 2013. For more information regarding the nature of this transaction, please refer to the press release "*Fronsac announces the signing of protocols for the acquisition of interests in two real estate properties in Trois-Rivières and the appointment of a CFO*" as published on February 4, 2013 and available on SEDAR and on Fronsac's website.

The total amount of units outstanding at December 31, 2017 was 85,591,543.

## CAPITAL STRUCTURE (CONTINUED)

### MORTGAGE BALANCES DUE AT MATURITY (in \$M)



Debts are composed of mortgages, loans, convertible debentures and secured credit facilities. As at December 31, 2017 there are 21 mortgages (excluding Fronsac's interest in mortgages held through joint ventures) with Canadian financial institutions with a total carrying value of \$31,581,924 (\$21,859,425 at December 31, 2016). These mortgages require the Trust to make payments of \$24.1M over the next 5 years and \$7.5M thereafter. The mortgages outstanding currently have an average term to maturity of 4.4 years (3.8 years at December 31, 2016). Convertible debentures in circulation as at December 31, 2017 have a carrying value of \$251K (\$249K at December 31, 2016). The Trust currently has 2 secured lines of credit with authorized limits of \$4.5M and \$0.7M. These lines of credit have a \$0 balance as at December 31, 2017 (\$2.5M at December 31, 2016).

Management believes that Fronsac's blend of debt and equity in its capital base provides stability and reduces risk, while generating an acceptable return on investment. This compliments the long-term business strategy of the Trust, which is to grow its presence in the commercial real estate market in Canada.

## SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES AND ESTIMATES

The preparation of the Trust's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of certain assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. The significant estimates and judgments include the assessment of fair values of properties, the discount rates used in the valuation of the Trust's assets and liabilities, capitalization rates, the relative credit worthiness of the Trust to its counterparties, the ability to use tax losses and other tax measurements, the determination of the accounting basis for investments and joint arrangements, the amount of borrowing costs to capitalize the properties under development and the selection of accounting policies.

One significant judgment and key estimate that affects the reported amounts of assets at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of profit or loss during the period, relates to property valuations. Investment properties, which are carried on the consolidated statements of financial position at fair value, are valued either by the Trust or by external valuers. The valuation of investment properties is one of the principal estimates and uncertainties of these financial statements. The valuations

are based on a number of assumptions, such as appropriate discount rates and capitalization rates and estimates of future rental income, operating expenses and capital expenditures. These investment properties are sensitive to fluctuations in capitalization and discount rates. Please consult Note 5 of the consolidated financial statements for more information regarding estimates used to derive this fair value.

---

## **FUTURE ACCOUNTING POLICY CHANGES**

A number of new standards, and amendments to standards and interpretations under IFRS, are not yet effective for the year ended December 31, 2017, and have not been applied in preparing the Consolidated Financial Statements.

### ***IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")***

In July 2014, the IASB issued its final version of IFRS 9. It will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). IFRS 9 provides guidance on the classification and measurement of financial assets and financial liabilities and hedge accounting. Financial assets will be classified and measured based on a business model in which they are held and in function of its contractual cash flows characteristics. For financial liabilities the standard modifies the impairment calculation based on an expected credit loss model. Hedge accounting will principally be aligned with risk management. IFRS 9 will be effective for annual periods beginning on or after January 1st, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

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

IFRS 15 was published in May 2014. The standard provides precisions on when and how to recognize revenue from contracts. IFRS 15 determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 will be effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and its early adoption is permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

### ***IFRS 16 - Leases ("IFRS 16")***

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

### ***IAS 40 - Investment property ("IAS 40")***

In December 2016, the IASB issued an amendment to IAS 40 clarifying certain requirements on assets transfer. The amendment requires that an asset be transferred to or from investment property only when there is a change in use. A change in use occurs when the property meets, or cease to meet, the definition of investment property and that there is evidence of the change in use. These amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018. Earlier application is also permitted. The Trust has determined that this new standard will not have a material impact on its consolidated financial statements.

---

## **RISKS AND UNCERTAINTIES**

All property investments are subject to a degree of risk and uncertainty. Property investments are affected by various factors including general economic conditions and local market circumstances. Local business

conditions such as oversupply of space or a reduction in demand for space particularly affect property investments. At December 31, 2017 the Trust held interests in 35 properties in Quebec and Ontario, across 5 market segments. The Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. 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 risk and consequently determines the composition of its debts.

**Credit Risk** comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. Fronsac strives to obtain rent payments on a monthly basis in order to limit this risk while maintaining a limited receivable balance (\$183K as at December 31, 2017 compared to \$92K as at December 31, 2016). The composition of this balance mostly includes major Canadian oil companies and gas companies with a small credit risk. The remainder of receivables represents amounts owing from Government agencies, which pose a minimum credit risk.

**Interest Rate Risk** affects the Trust through its loans receivable, mortgages, long term debt, convertible debentures and bank loans. These instruments bear fixed interest rates and as such expose the Trust to fair value risk. Lines of credit with a floating interest rate expose the Trust to a cash flow risk. If market conditions warrant, the Trust may attempt to renegotiate its existing debt to take advantage of lower interest rates. The trust has an ongoing requirement to access debt makers and there is a risk that lenders will not refinance such maturing debt on terms and conditions acceptable to the Trust or on any terms at all.

**Liquidity risk** is the risk of being unable to honour financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Senior management manages the Trust's cash resources with respect to financial forecasts and anticipated cash flows.

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

---

## RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the year ended December 31, 2017, the Trust paid \$43,800 (2016: \$87,600) in professional fees to trustees and to entities controlled by a trustee.

During the year, the Trust also paid \$0 (2016: \$12,696) for legal fees to a person related to a trustee. As at December 31, 2017, there is no amount payable (2016: \$0).

The Trust has signed an agreement, with a company, controlled by the wife of a trustee, to rent a portion of its property located in Saint-Hilaire for \$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 agreement also include a variable rent of \$0.0075 calculated on the numbers of liters of fuel sold annually in excess of 3,500,000 liters. The tenant can exercise two (2) renewal options of five (5) years each. The first renewal option was exercised on January 15, 2014.

The Trust has also signed an agreement, with a company controlled by 2 trustees, to rent a portion of its property located in Saint-Jean-sur-le-Richelieu for \$177,000 annually and for a period of 10 years, ending December 31, 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 agreement 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.

The Trust has also signed an agreement, with a company controlled by a trustee, to rent a portion of its property located in Richelieu for \$110,000 annually and for a period of 10 years, ending August 31, 2026.

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

Property rental revenue includes \$541,888 (2016: \$332,194) obtained from companies controlled by trustees and individuals related to trustees for which an amount of \$468 (2016: \$0) is included in the receivables as at December 31, 2017.

The Trust loaned money to a person related to a trustee and to an officer for which an amount of \$76,635 (\$30,248 in Q4 2016) is included in the receivable balance. Interest income on those loans amounts to \$3,696 (2016: \$2,788) for which an amount of \$190 (2016: \$220) is included in the receivables of December 31, 2017.

In the acquisition of the limited partnership Odacité Ste-Sophie, the Trust paid \$182,009 to companies related to trustees.

The loans receivable also include an amount of \$1,070,000 (2016: \$0) that represents advances to a joint venture. Interest income on those advances amounts to \$6,135 (2016: \$0) for which an amount of \$6,135 (2016: 0\$) is included in the receivables as at December 31, 2017.



# NOS PARTENAIRES D'AFFAIRES



# OUR BUSINESS PARTNERS

FRONSAC - 2018 - Tous droits réservés

Les logos et marques de commerce des partenaires ci-inclus sont la propriété exclusive de ces derniers et sont sujets à leurs propres lois de droit d'auteur.

FRONSAC - 2018 - All Rights Reserved

Logos and company names here included are trademarks of their respective owners and subject to their own copyright laws.

04.20.18