

FRONSAC

Real Estate Investment Trust  
Fiducie de placement immobilier

2018

Rapport annuel | Annual Report

04.18.19

## Table of Content / Table des matières

---

Chairman’s letter.....	1
2018 Management Discussion and Analysis.....	2
Financial Statements / États financiers.....	21
Lettre du Président du conseil.....	61
Rapport de gestion 2018.....	62

**Dear unit holders,**

As you know, we have delivered since inception results that have met your expectations and that respect the commitments we have made.

The year 2018 has once again proven true to your anticipations and was very fruitful from an acquisition standpoint. Our geographic and tenant diversification continued to grow with great success.

We now have two properties in Nova Scotia and have entered into our first joint venture agreement with a Maritimes developer. Our list of tenants has also been enhanced with the addition of three major banners being IGA, Bureau en Gros and Pharmaprix.

From an operational perspective, the success of our business model has never shown better results. Our investment properties now sits above \$108M from last year's \$69M, following multiple acquisitions in 2018. Recurring funds from operations went from more than \$2.1M to more than \$3.3M, representing an increase of 56%. On a per unit basis, the growth was also meaningful, with a 15% increase year over year for recurring funds from operations.

I must also highlight that, for a 7<sup>th</sup> year in a row, our occupancy rate remained at 100% and that this occupancy rate is product of the quality of our sites and our tenants. Those exceptional results allowed us to keep increasing our distributions per unit, which amounted to \$0.0222 as of January 1<sup>st</sup>, 2019. This most recent increase brings us to nearly 80% growth in distributions per unit since our first distribution in 2012.

Nevertheless, we remain very conservative in our financial decisions. Thus, our distribution payout ratio still only represents 55% of our recurring funds from operation and we maintained a healthy balance sheet with our leverage ratio of 55%. Overall, we are confident in our ability to maintain our acquisition pace in 2019 while staying true to our business model.

I would like to conclude by announcing the departure of two trustees and two founding members, being Mr. Grimard and Mr. Chicoine. The foundation of any new enterprise requires the participation of investors like them who share a common vision and who are ready to put in all efforts required in order to succeed. They have shared a passion for commercial real estate with us and today's results are a statement to the quality of their involvement. We wish them luck in their future endeavours.

My sincerest thanks also go to our trustees and their valuable advices on which the Trust can always count on.



---

**Michel Lassonde**

Chairman of the board of trustees

# FRONSAC | Real Estate Investment Trust

---

## Management Discussion & Analysis

---

**Q4 2018**

Period ended December 31<sup>st</sup>, 2018

Form 51-102F1

## SUMMARY OF SELECTED FINANCIAL INFORMATION

### SUMMARY OF SELECTED ANNUAL INFORMATION

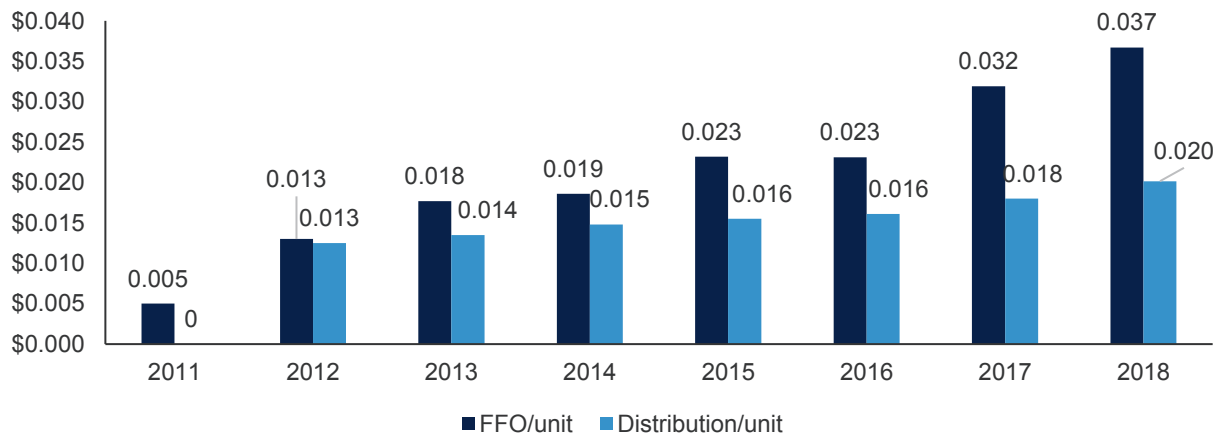
Periods ended December 31	12 months		Δ	%
	2018	2017		
<b>Financial info</b>				
Property rental income	6,275,277	4,359,277	1,916,000	44%
Total revenue	6,290,277	4,369,277	1,921,000	44%
NOI <sup>(1)</sup>	5,112,675	3,487,615	1,625,060	47%
FFO <sup>(1)</sup>	3,351,550	2,147,217	1,204,333	56%
Recurring FFO <sup>(1)</sup>	3,336,550	2,137,217	1,199,333	56%
AFFO <sup>(1)</sup>	3,038,111	2,014,775	1,023,336	51%
EBITDA <sup>(1)</sup>	4,749,213	3,013,742	1,735,471	58%
Investment properties <sup>(2)</sup>	108,165,635	69,588,555	38,577,080	55%
Total assets	99,881,160	70,006,481	29,874,679	43%
Total mortgage/loans/long term debt <sup>(3)</sup>	53,365,481	31,716,924	21,648,557	68%
Total convertible debentures	1,593,481	250,581	1,342,900	536%
Total equity	42,292,960	36,708,396	5,584,564	15%
Weighted average units o/s - basic	91,163,634	67,398,715	23,764,919	35%
<b>Amounts on a per unit basis</b>				
FFO	0.0368	0.0319	0.0049	15%
Recurring FFO	0.0366	0.0317	0.0049	15%
AFFO	0.0333	0.0299	0.0034	11%
Distributions	0.0202	0.0180	0.0022	12%
<b>Financial ratios</b>				
Weighted avg. interest rate - fixed loans/mortgages	3.8%	3.5%	0.3%	
Debt to gross assets - including converts	55%	46%	9%	
Debt to gross assets - excluding converts <sup>(3)</sup>	53%	45%	8%	
Interest coverage ratio	3.1	3.1	-	
Debt service coverage ratio	1.8	1.7	0.1	
Distributions as a % of FFO	55%	56%	(1%)	
Distributions as a % of Recurring FFO	55%	57%	(2%)	
Distributions as a % of AFFO	60%	60%	0%	
<b>Leasing information</b>				
Occupancy	100%	100%	0%	
<b>Mix of tenancy based on net revenue</b>				
National	79%	74%	5%	
Regional	16%	21%	(5%)	
Local	5%	5%	0%	
<b>Property type breakdown</b>				
Gas/Convenience store	14	14	-	
Gas/Convenience store/Fast food	11	7	4	
Fast food	14	10	4	
Auto parts	2	2	-	
Retail	6	2	4	
	47	35	12	
<b>Other</b>				
Average term to maturity - mortgages	4.7 yrs	4.4 yrs	0.3 yr	
Average term to maturity - leases	9.6 yrs	8.6 yrs	1.0 yr	
IFRS capitalization rate	6.48%	6.11%	0.37%	

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

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

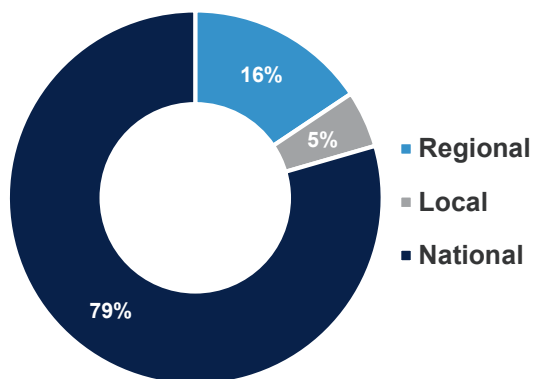
<sup>(3)</sup> Excludes convertible debentures

## HISTORICAL SELECTED FINANCIAL PERFORMANCE

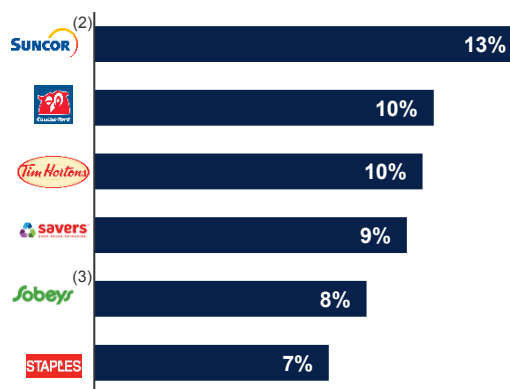


## TENANT OVERVIEW – Year 2018<sup>(1)</sup>

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



### KEY TENANTS (57%)<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Based on net operating income
- (2) Suncor operates Petro-Canada service-stations
- (3) Sobeys operates IGA grocery stores and Shell service-stations

## 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 Guillaume Couture Blvd.	Lévis	Fast food	100%
12	1319 Brookdale Avenue	Cornwall (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 Blvd.	Timmins (Ontario)	Fast food	100%
36	1730 Jules Vernes Ave.	Cap Rouge	Fast food	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Retail	100%
38	510 Bethany Ave.	Lachute	Fast food, gas, convenience store	50%
39	1337 Iberville Blvd.	Repentigny	Retail	100%
40	222 St-Jean-Baptiste Blvd.	Mercier	Fast food, gas, convenience store	50%
41	230 St-Jean-Baptiste Boul.	Mercier	Fast food	50%
42	101 Hébert Street	Mont-Laurier	Retail	100%
43	290 Mgr. Langlois Blvd.*	Salaberry-de-Valleyfield	Fast food, gas, convenience store	50%
44	510 Portland Street	Dartmouth (Nova Scotia)	Fast food	100%
45	20 Frontenac Ouest Blvd.	Thetford Mines	Fast food	100%
46	975 Wilkinson Ave.	Dartmouth (Nova Scotia)	Fast food, gas, convenience store	50%
47	1501 Jacques Bedard Street	Quebec City	Retail	100%

\*Currently under development

## 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, 2018. It should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2018 and the Trust's Audited Consolidated Financial Statements and MD&A for the period ended December 31, 2017. 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 can find all copies of Fronsac's recent financial reports on Fronsac's website [fronsacreit.com](http://fronsacreit.com) and on [sedar.com](http://sedar.com).

Dated March 22, 2019, 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, 2018 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 22, 2019.

---



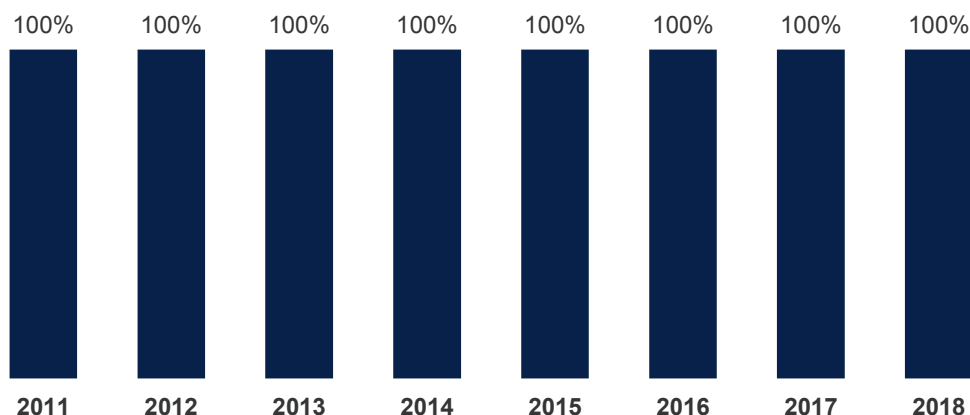
## DESCRIPTION OF THE ISSUER’S BUSINESS

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 FRO.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, 2018 the Trust held 47 investment properties, 43 residing in the province of Quebec, 2 in the province of Ontario and 2 in the province of Nova Scotia. 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.

## HISTORICAL OCCUPANCY RATE



These 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 January 15, 2018**, Fronsac announced the issuance of 80,000 units of Fronsac REIT at a price of \$0.53 per unit, which equates to \$42,400 as partial compensation for the services rendered by certain members of management during the fiscal year ended on December 31st, 2017. The issuance of the units of Fronsac REIT constitutes a portion of salaries in the form of a discretionary performance bonus.

**On March 29, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a property located in Gatineau, Qc. The property is a retail store operated by Staples Canada under the Bureau en Gros banner and was acquired under a sale and lease-back agreement with Staples Canada. Total consideration paid for the property was \$7,500,000 and was settled in cash, representing a 6.5% capitalization rate on the average net operating income of the property for the next five years. There were no previous ties between Fronsac and Staples Canada prior to the transaction.

**On April 25, 2018**, Fronsac and its partner Odacité Immobilier announced the launch of a new 12,500 square feet commercial development in the city Lachute, Qc, composed of a stand-alone Benny & Co restaurant, a Beau-Soir convenience store, a Petro-Canada gas station, as well as three quick service restaurants: A&W, Thaï Express and Amir. The project is located on 510 Bethany Avenue at exit 260 of highway 50. Project costs are expected to total approximately \$8,000,000. Fronsac will retain a 50% interest in the project.

**On June 21, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a property located on Iberville Boulevard, a highly trafficked artery in the city of Repentigny, Qc. The property is leased to Pharmaprix. It was acquired for a total consideration of \$6,250,000 and was settled in cash.

**On June 29, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a 2 newly built properties located in Mercier, Qc, along Boulevard St-Jean Baptiste near Highway 30. The properties are composed of a newly built Petro-Canada service station with a Beau-Soir convenience store, an A&W restaurant, a catering company as well as a freestanding Benny & Co restaurant. Total consideration paid was \$926,551 for a 50% interest in Odacité Mercier LP, which holds the interests of the properties. The purchase price was settled in cash, while taking into consideration already in place financing as well as customary closing adjustments. Fronsac assumed a 50% share of the debts related to the properties of \$4,658,177 (Fronsac share \$2,329,089). In addition, Fronsac assumed 50% of accruals related to closing adjustments, which amounted to \$499,912 (Fronsac share \$249,956). Fronsac assumed 50% of other assets related to closing adjustments, which amounted to \$565,220 (Fronsac share \$282,610).

**On July 18, 2018**, Fronsac announced that it has received approval from the TSX Venture Exchange (“TSX”) for the annual renewal of its normal course issuer bid (“NCIB”). Under 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 4,283,577 units, which represents approximately 5% of the units in circulation at this date. As of July 18, 2018, the Trust had 85,671,543 units issued and outstanding. Over the course of any 30 day period the Trust will not purchase more than 1,713,430 units in total, which represents 2% of the units issued and outstanding as at July 18, 2018. The Trust has not purchased any units for cancellation since July 18, 2018.

**On August 2, 2018**, Fronsac announced that, effective the start of trading on Tuesday, August 7, 2018, Fronsac's ticker symbol on the TSX Venture Exchange (“TSX.V”) would change from its original “GAZ.UN” symbol to “FRO.UN” (TSX.V: FRO.UN).

**On August 8, 2018**, Fronsac announced its intention to undertake a prospectus-exempted private placement raising up to a maximum offering amount of \$10,000,000 (the “Offering”). The Offering was comprised of units (the “Units”) of Fronsac and of non-secured convertible debentures (the “Convertible Debentures”). The demand of the investors determined in which proportion those securities would ultimately be sold, but the amount of Convertible Debentures sold could not exceed \$3,000,000.

The Units were offered at a price of \$0.54 each. The Convertible Debentures were set to mature 5 years after their issuance, bear an annual interest rate of 6 % payable semi-annually, and be convertible into Units at a conversion price of \$0.73 per unit. Fronsac has the right to redeem the Convertible Debentures three (3) years after their issuance should the closing price of the Units on the TSX Venture Exchange be higher than \$0.73 for a period of forty-five (45) consecutive working days.

**On August 28, 2018**, Fronsac announced the closing (the “Closing Date”) of the previously announced Offering for total proceeds of \$9,999,999.18. Fronsac issued 15,918,517 Units for proceeds of \$8,595,999.18 and Convertible Debentures for proceeds of \$1,404,000, the entire Offering being pursuant to exemptions under Regulation 45-106 respecting prospectus exemptions.

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 shall receive a finder’s fee in the amount of \$250,000.00, plus applicable taxes.

**On September 10, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a property in Mont Laurier, Quebec. The property is a grocery store operated under the IGA banner. Total consideration paid for the property was \$8,880,000, representing a 6.75% capitalization rate, and was settled in cash.

In addition, Fronsac also announces the acquisition of a parcel of land in Salaberry-de-Valleyfield, Quebec, with the intention to develop a freestanding Benny & Co restaurant as well as a service station with a quick service restaurant. This development is being done in partnership with the development firm Immeubles Novard Inc. (“Novard”). This is Fronsac’s first joint venture development with Novard. The land is strategically located along Monseigneur Langlois boulevard, a highly trafficked artery in Valleyfield. Fronsac will retain a 50% share in the joint venture. Project costs are expected to total approximately \$4,800,000 with construction set to begin in Spring 2019.

**On October 31, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a property located in Dartmouth, Nova Scotia. The property is a fast food restaurant operated under the Pizza Hut banner and is located on Portland Street, a highly trafficked artery at the exit of highway 111. This represent Fronsac’s first acquisition in the province. Total consideration paid for the property was \$1,550,000 and was settled in cash.

**On November 9, 2018**, Fronsac announced that starting in January 2019, the annual distribution will go from 2.016¢ to 2.220¢ per unit, representing an increase of 10%. The monthly distributions will be of 0.185¢ per unit. This represents a 78% total growth since Fronsac’s first distributions in 2012.

**On December 6, 2018**, Fronsac announced two acquisitions. The first acquisition consisted of a property located in Thetford Mines, Quebec. It is a fast food restaurant operated under the A&W banner and is located on Frontenac Boulevard, at the center of the town’s retail node. Total consideration paid for the property was \$1,200,000 and was settled in cash.

The second acquisition consisted of a 50% participation in a recently-developed property located in Dartmouth, Nova Scotia. The property is composed of a Shell gas station, a Sobeys convenience store, a Tim Hortons, an A&W as well as a Nova Scotia Liquor store. Total consideration paid for this 50% participation in the property was \$4,250,000 and was settled in cash. The participation was acquired from Somerled Properties, an active real estate developer in the Maritimes, who will retain the other 50% in the property.

**On December 20, 2018**, Fronsac announced the acquisition of a property located on Jacques Bédard boulevard in Lac St-Charles, Qc, a highly trafficked artery of the town. The property is a grocery store operated under the IGA banner. Total consideration paid for the property was \$3,700,000 and was settled in cash.

## OUTLOOK 2019 & SUBSEQUENT EVENT

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.

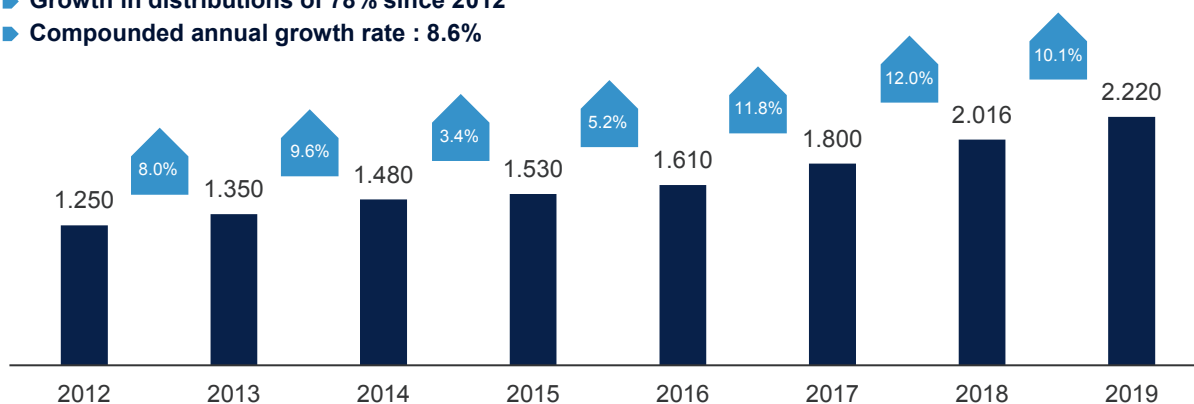
Fronsac is looking for acquisitions that will sustain its growth. The Trust's capital and debt structure puts it in a selective position for other potential acquisitions.

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 (¢)

- Growth in distributions of 78% since 2012
- Compounded annual growth rate : 8.6%



## 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 11). 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 or redevelopment of an existing 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.

---

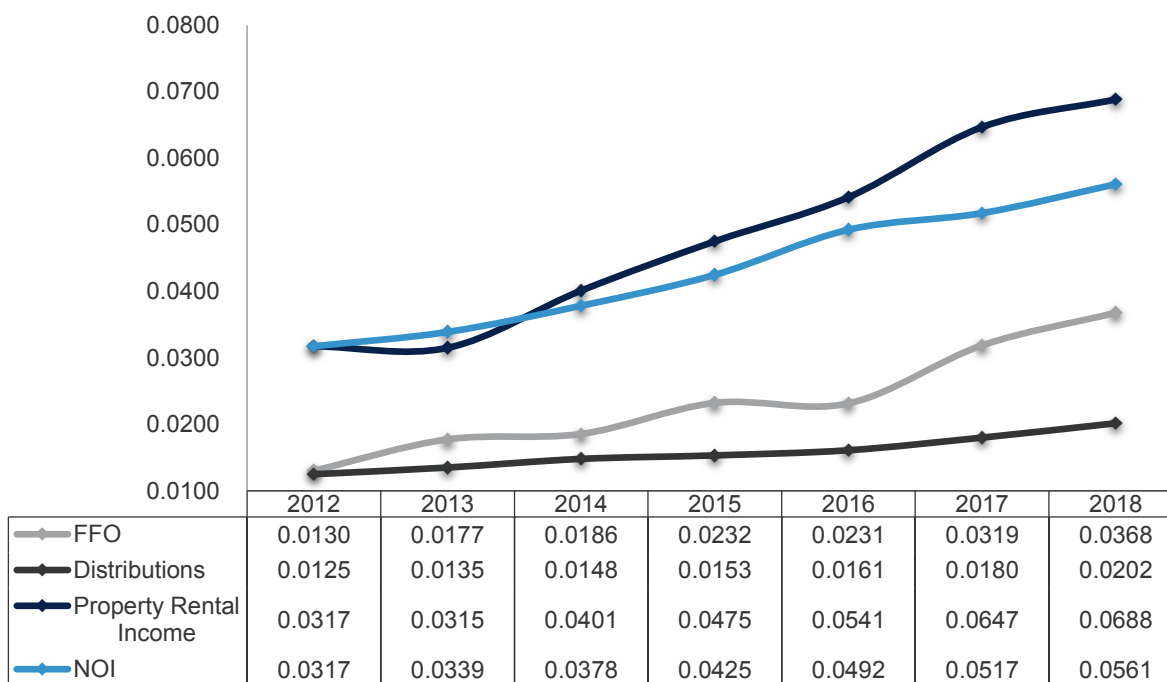
## **ADDITIONAL IFRS FINANCIAL MEASURES USED IN THIS DOCUMENT**

**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

	2018				2017			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Rental income	1,719,184	1,663,373	1,530,968	1,361,751	1,316,577	1,096,653	976,412	969,635
Net income (loss) attributable to unitholders	(3,094,491)	544,021	278,795	1,373,354	1,839,189	538,675	322,928	1,840,152
Net income (loss) per unit								
Basic	(0.0305)	0.0059	0.0033	0.0160	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310
FFO <sup>(1)</sup>								
Basic	923,414	871,219	764,867	792,049	548,042	581,433	508,628	509,113
FFO per unit								
Basic	0.0091	0.0095	0.0089	0.0092	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086
Value of investment properties (000's) <sup>(2)</sup>	108,166	99,265	88,702	77,975	69,589	59,266	53,417	50,873
Total assets (000's)	99,881	96,863	83,966	77,152	70,006	59,102	53,494	50,319
Mortgages, and other debts (000's)	53,365	47,568	44,862	37,809	31,717	29,732	23,114	24,991
Equity (000's)	42,293	45,899	37,537	37,691	36,708	27,865	27,639	23,022
Weighted avg. units o/s								
Basic (000's)	101,590	91,554	85,665	85,659	76,378	69,503	64,233	59,269

<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		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
Net income (loss) attributable to unitholders	(3,094,491)	1,839,189	(4,933,680)	(898,320)	4,540,944	(5,439,264)
Debt issuance costs	-	-	-	53,171	-	53,171
Δ in value of investment properties	4,017,199	(787,749)	4,804,948	3,871,418	(2,174,622)	6,046,040
Δ in value of investment properties in joint ventures	6,681	(7,260)	13,941	163,104	(148,900)	312,004
Unit based compensation	(1,485)	2,920	(4,405)	79,025	70,745	8,280
Δ in liability component of exch. preferred units & debentures	17,068	7,568	9,500	27,950	43,832	(15,882)
Δ in fair value of derivative financial instruments	(26,615)	(511,244)	484,629	45,105	(189,400)	234,505
Income taxes	5,057	4,618	439	10,097	4,618	5,479
FFO <sup>(1)</sup> - basic	923,414	548,042	69%	3,351,550	2,147,217	56%
FFO per unit - basic	0.0091	0.0072	26%	0.0368	0.0319	15%
Distributions paid on exchangeable preferred units and convertible debentures (if dilutive)	7,500	-	7,500	15,000	15,000	-
FFO - diluted	930,914	548,042	70%	3,366,550	2,162,217	56%
FFO per unit - diluted	0.0089	0.0072	24%	0.0359	0.0318	13%
Recurring FFO - basic	923,414	548,042	69%	3,336,550	2,137,217	56%
Recurring FFO per unit - basic	0.0091	0.0072	26%	0.0366	0.0317	15%
Distributions	512,014	385,162	126,852	1,834,111	1,277,539	556,572
Distributions per unit	0.0050	0.0045	11%	0.0202	0.0180	12%
FFO - basic after distributions	0.0040	0.0027	0.0014	0.0166	0.0139	0.0027
Recurring FFO - basic after distributions	0.0040	0.0027	0.0014	0.0164	0.0137	0.0027
Distributions as a % of FFO - basic	55%	63%	(8%)	55%	56%	(1%)
Distributions as a % of Recurring FFO - basic	55%	63%	(8%)	55%	57%	(2%)
Weighted avg. units o/s						
Basic	101,590,060	76,378,013	25,212,047	91,163,634	67,398,715	23,764,919
Diluted	104,094,743	76,378,013	27,716,730	93,668,317	67,980,110	25,688,207

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

## ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS (AFFO)

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
Basic FFO <sup>(1)</sup>	923,414	548,042	375,372	3,351,550	2,147,217	1,204,333
Amortization of finance charges included in interest expense	-	-	-	-	-	-
Non-cash revenue (straight line rent)	-	-	-	-	-	-
Maintenance/cap-ex on existing properties <sup>(2)</sup>	-	(18,233)	18,233	(313,439)	(132,442)	180,997
Leasing costs on existing properties	-	-	-	-	-	-
Debt extinguishment penalties	-	-	-	-	-	-
AFFO <sup>(1)</sup> - basic	923,414	529,809	74%	3,038,111	2,014,775	51%
AFFO per unit - basic	0.0091	0.0069	31%	0.0333	0.0299	11%
Distributions paid on exchangeable preferred units and convertible debentures (if dilutive)	7,500	-	7,500	15,000	15,000	-
AFFO - diluted	930,914	529,809	76%	3,053,111	2,029,775	50%
AFFO per unit - diluted	0.0089	0.0069	29%	0.0326	0.0299	9%
Distributions	0.0050	0.0045	11%	0.0202	0.0180	12%
AFFO -basic after distributions	0.0040	0.0024	0.0016	0.0132	0.0119	0.0013
Distributions as a % of AFFO - basic	55%	65%	(10%)	60%	60%	-
Weighted avg. units o/s						
Basic	101,590,060	76,378,013	25,212,047	91,163,634	67,398,715	23,764,919
Diluted	104,094,743	76,378,013	27,716,730	93,668,317	67,980,110	25,688,207

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

<sup>(2)</sup> The 2018 capital expenditure amount includes a \$297,500 tenant allocation considered income generating capital expenditure as Fronsac will generate higher revenues because of this investment.



The 2018 capital expenditure on existing properties amount is higher mainly due to a \$297,500 capital expenditure on a property leased to a national tenant. Fronsac considers this as income-producing capital expenditure as the rental rate has been increased following this investment.

## CASH FLOW AND LIQUIDITY

The Trust's rental income revenues are used 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.

For the 12-month period ended December 31, 2018, Fronsac has increased its cash from operating activities. These were mostly impacted by the growth in rental revenues, which was partially offset by the increase in financial expenses related to the new mortgages on new acquisitions.

Funds from investing activities can mainly be attributed to the acquisitions of properties and participations in joint ventures that took place over the course of the period. For more details regarding these acquisitions over the 12-month period ended December 31, 2018, please refer to Note 4 "Investment Properties" and Note 5 "Joint Arrangements" in the Financial Statements.

Cash derived from financing activities amounted to \$29.5M (\$17.1M for the same period in 2017). This is the result of money received through new mortgages and private placements. For the 12-month period ended December 31, 2018, the cash derived from financing activities included a private placement through which 15,918,517 units were issued as well as unsecured convertible debentures, representing total gross proceeds of \$8,595,999.18 and \$1,404,000.00, respectively. For the same period last year, the cash derived from financing activities included two private placements through which 23,204,080 units were issued for total gross proceeds of \$11,499,999.20.

### CASH FLOWS

Periods ended December 31	12 months		Δ
	2018	2017	
Operating activities	3,188,937	2,060,148	1,128,789
Investing activities	(32,829,359)	(18,984,984)	(13,844,375)
Financing activities	29,535,441	17,139,182	12,396,259
Increase in cash & cash equivalents	(104,981)	214,346	(319,327)
Cash & cash equivalents - Beginning of period	279,433	65,087	214,346
Cash & cash equivalents - End of period	174,452	279,433	(104,981)



**RESULTS OF OPERATIONS FOR THE QUARTER ENDED DECEMBER 31, 2018**

For the quarter ended December 31, 2018, the Trust had rental income of \$1,719K (\$1,317K in Q4 2017). 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.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see page 16 for more details). The weighted average capitalization rate of the Trust as at December 31, 2018 was 6.48% compared to 6.11% at the same date last year.

The Trust's main operating expenses were financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages and bank loans, which amounted to \$442K in Q4 2018 compared to a gain of \$221K for the same period last year. The gain in 2017 is due to the extinguishment of the exchangeable preferred units, which represented a sum of \$525K. Excluding this add-back, financial expenses for Q4 2018 are higher than Q4 2017, mainly due to the increase in interest expense, which is due to the increase in the number of mortgages.

For the quarter ended December 31, 2018, the Trust recorded basic recurring FFO of \$923K in comparison to \$548K in Q4 2017. Basic recurring FFO per unit increased by 26% from 0.72¢ to 0.91¢ for the same period. The growth in FFO is mainly derived from rental revenues of newly acquired properties net of the increase in financial expenses related to new mortgages on the properties.

**RESULTS OF OPERATIONS**

<b>Quarters ended December 31</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Δ</b>
Rental Income	1,719,184	1,316,577	402,607
Other revenues	-	-	-
Increase/(decrease) in fair values of investment properties	(4,017,199)	787,749	(4,804,948)
Financial expenses	442,287	(220,985)	663,272
Net income (loss) attributable to unitholders	(3,094,491)	1,839,189	(4,933,680)
Net income (loss) per unit Basic	(0.0305)	0.0241	(0.0545)
FFO - basic <sup>(1)</sup>	923,414	548,042	68%
FFO per unit	0.0091	0.0072	26%
Recurring FFO - basic	923,414	548,042	68%
Recurring FFO per unit - basic	0.0091	0.0072	26%
Weighted avg. units o/s Basic	101,590,060	76,378,013	25,212,047
EBITDA <sup>(1)</sup>	1,376,733	827,813	548,920
Interest coverage	2.9	2.8	0.1
Debt service coverage	1.7	1.6	0.1

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

**RESULTS OF OPERATIONS FOR THE 12 MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2018**

For the 12-month period ended December 31, 2018, the Trust had rental income of \$6,275K (\$4,359K for the same period in 2017). 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.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see page 16 for more details). The weighted average capitalization rate of the Trust as at December 31, 2018 was 6.48% compared to 6.11% at the same date last year.

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 \$1,603K (\$792K for the same period in 2017). The amount in 2017 was impacted by the extinguishment of the exchangeable preferred units, which represented a sum of \$525K. The increase in Financial expenses comes mostly from the increase in interest expense, which is due to the increase in the number of mortgages.

For the period ended December 31, 2018, the Trust recorded basic recurring FFO of \$3,337K in comparison to \$2,137K for the same period last year. Basic recurring FFO per unit increased by 15% from 3.17¢ to 3.66¢ for the same period. The growth in FFO is mainly derived from rental revenues of newly acquired properties net of the increase in financial expenses related to new mortgages on the properties.

**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, 2018, the Trust issued units as follows:

**On January 15, 2018**, the Trust issued 80,000 units at \$0.53 per unit for a total of \$42,400 to certain members of management for services rendered.

**On July 18, 2018**, Fronsac announced that it has received approval from the TSX Venture Exchange ("TSX") for the annual renewal of its normal course issuer bid ("NCIB"). Under 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 4,283,577 units, which represents approximately 5% of the units in circulation at this date. As of July 18, 2018, the Trust had 85,671,543 units issued and outstanding. Over the course of any 30 day period the Trust will not purchase more than 1,713,430 units in total, which represents 2% of

**RESULTS OF OPERATIONS**

Periods ended December 31	12 months		Δ
	2018	2017	
Rental income	6,275,277	4,359,277	1,916,000
Other revenues	15,000	10,000	5,000
Increase/(decrease) in fair values of investment properties	(3,871,418)	2,174,622	(6,046,040)
Financial expenses	1,602,914	791,702	811,212
Net income (loss) attributable to unitholders	(898,320)	4,540,944	(5,439,264)
Net income per unit Basic	(0.0099)	0.0674	(0.0772)
FFO - basic <sup>(1)</sup>	3,351,550	2,147,217	56%
FFO per unit	0.0368	0.0319	15%
Recurring FFO - basic	3,336,550	2,137,217	56%
Recurring FFO per unit - basic	0.0366	0.0317	15%
Weighted avg. units o/s Basic	91,163,634	67,398,715	23,764,919
EBITDA <sup>(1)</sup>	4,749,213	3,013,742	1,735,471
Interest coverage	3.1	3.1	0.0
Debt service coverage	1.8	1.7	0.1

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

the units issued and outstanding as at July 18, 2018. The Trust has not purchased any units for cancellation as of that date.

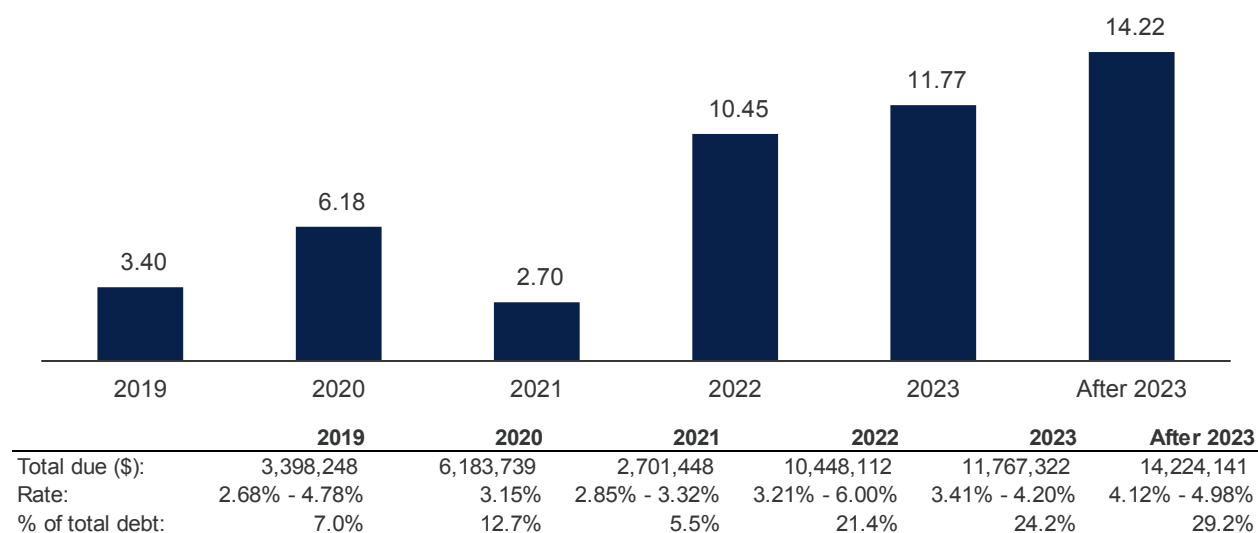
**On August 8, 2018**, Fronsac announced its intention to undertake a prospectus-exempted private placement raising up to a maximum offering amount of \$10,000,000 (the "Offering"). The Offering was comprised of units (the "Units") of Fronsac and of non-secured convertible debentures (the "Convertible Debentures"). The demand of the investors determined in which proportion those securities would ultimately be sold, but the amount of Convertible Debentures sold could not exceed \$3,000,000.

The Units were offered at a price of \$0.54 each. The Convertible Debentures were set to mature 5 years after their issuance, bear an annual interest rate of 6% payable semi-annually, and be convertible into Units at a conversion price of \$0.73 per unit. Fronsac has the right to redeem the Convertible Debentures three (3) years after their issuance should the closing price of the Units on the TSX Venture Exchange be higher than \$0.73 for a period of forty-five (45) consecutive working days.

**On August 28, 2018**, Fronsac announced the closing (the "Closing Date") of the previously announced Offering for total proceeds of \$9,999,999.18. Fronsac issued 15,918,517 Units for proceeds of \$8,595,999.18 and Convertible Debentures for proceeds of \$1,404,000, all being pursuant to exemptions under Regulation 45-106 respecting prospectus exemptions.

The total amount of units outstanding at December 31, 2018 was 101,590,060.

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



Debts are composed of mortgages, loans, convertible debentures and secured credit facilities. As at December 31, 2018 there are 26 mortgages (excluding Fronsac's interest in mortgages held through joint ventures) with Canadian financial institutions with a total carrying value of \$50.8M (\$31.6M at December 31, 2017). These mortgages require the Trust to make payments (interest and capital) of \$32.8M over the next 5 year and \$18.0M thereafter. The mortgages outstanding currently have an average term to maturity of 4.7 years (4.4 years at December 31, 2017). Convertible debentures in circulation as at December 31, 2018 have a carrying value of \$1,594K (\$251K at December 31, 2017). The Trust currently has 3 secured lines of credit with authorized limits of \$4.5M, \$0.7M and \$0.4M. These lines of credit have a \$2.47M balance as at December 31, 2018 (nil at December 31, 2017).

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**

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

In January 2016, the International Accounting Standards Board ("IASB") published a new standard, IFRS 16. The new standard brings most leases on balance sheet for the lessee under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains essentially unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. This standard is effective for periods beginning on after January 1st, 2019.

On January 1st, 2018, the Trust early adopted IFRS 16 retrospectively. Leases where the Trust is acting as a tenant are affected by the adoption of IFRS 16. The leases, where the Trust is acting as a landlord, are not affected and are classified as operating leases. Prior to the year 2018, the Trust had no lease contracts where it was acting as a tenant. The adoption of IFRS 16 has no impact on the opening balances of the consolidated financial statements.

The major elements of this new standard bring the Trust to record an asset for leases where the Trust is acting as a tenant, and where the lease contract gives to the Trust the right to control the use of the object for a period of time in exchange of payments. A liability is recorded for the obligations arising from rental payments.

## 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, 2018 the Trust held interests in 47 properties in Quebec, Ontario and Nova Scotia, 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 (\$187K as at December 31, 2018 compared to \$183K as at December 31, 2017). 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. Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$388,265 on the financial expenses of the year.

**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

Rental income includes \$536,856 (2017: \$541,888) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$0 (2017: \$468) is included in the receivables as at December 31, 2018.

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 one (1) trustee, for an amount of \$175,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2029.

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.

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

Administrative fees include an amount of \$35,000 (2017: \$43,800) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

The loans receivable include amounts of \$22,683 (2017: \$26,635) due from a person related to a trustee and \$50,000 (2017: \$50,000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$4,315 (2017: \$3,696) for which an amount of \$164 (2017: \$190) is included in the receivables as at December 31, 2018.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (2017: \$0) obtained from a trustee. Interest on this facility includes an amount of \$8,433 (2017: \$0) paid to that trustee for which no amount is payable (2017: \$0) as at December 31, 2018.

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

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

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

	<u>PAGE</u>	
<b>RAPPORT DES FIDUCIAIRES</b>	22	<b>TRUSTEES' REPORT</b>
<b>RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT</b>	23-25	<b>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</b>
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	26	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	27	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	28	Changes in Equity
Flux de trésorerie	29	Cash flows
Notes aux États Financiers Consolidés	30-60	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 consolidée, et la performance financière consolidée 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 consolidée de la Fiducie.

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 22 mars 2019

## 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 consolidated financial position, and consolidated 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, the Trust's consolidated financial position.

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 performance of its financial reporting responsibilities.

/s/ Michel Lassonde  
President of the Board of Trustees

March 22, 2019



## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

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

#### **Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Fronsac et de ses filiales (le «groupe»), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2018 et 2017, et les comptes consolidés de résultat et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2018 et 2017, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe aux 31 décembre 2018 et 2017, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2018 et 2017, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

#### **Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés» du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### **Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

#### **Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust and its subsidiaries (the Group), which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2018 and 2017, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2018 and 2017, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2018 and 2017, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years ended December 31, 2018 and 2017 in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

#### **Basis of opinion**

We conducted our audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### **Other information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Discussion & Analysis.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux 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.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

### **Responsabilité de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit 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 du groupe;

### **Responsability of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with 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.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Canadian generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Group's internal control.

• nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;

• nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;

• nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;

• nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Catherine Dalcourt.



**Bélangier Dalcourt CPA Inc.**  
Montréal, Canada  
Le 22 mars 2019

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

• Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

• Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

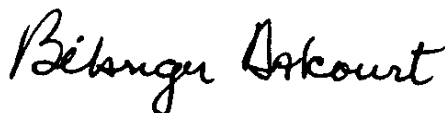
• Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

• Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Catherine Dalcourt.



**Bélangier Dalcourt CPA Inc.**  
Montreal, Canada  
March 22, 2019

<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

2018 2017

ACTIF	\$	\$	ASSETS
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 4)	93 620 352	66 350 563	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	4 686 447	1 622 291	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	1 151 577	455 377	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	25 700	27 575	Deferred tax assets (note 19)
	99 484 076	68 455 806	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7)	174 452	279 433	Cash and cash equivalents (note 7)
Autres actifs courants (note 8)	22 556	6 590	Other current assets (note 8)
Portion court terme des actifs financiers (note 6)	200 076	1 264 652	Current portion of financial assets (note 6)
	99 881 160	70 006 481	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 9)	45 886 293	29 708 030	Mortgages (note 9)
Dette à long terme (note 10)	105 000	120 000	Long-term debt (note 10)
Débiteures convertibles (note 11)	1 593 481	250 581	Convertible debentures (note 11)
Instruments financiers dérivés (note 12)	146 530	52 675	Derivative financial instruments (note 12)
Autres passifs (note 13)	141 578	104 953	Other liabilities (note 13)
Passifs d'impôt différé (note 19)	163 000	183 000	Deferred tax liabilities (note 19)
Provision (note 26)	500 000	-	Provision (note 26)
	48 535 882	30 419 239	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 14)	289 800	249 500	Warrants (note 14)
Emprunt bancaire (note 15)	2 470 000	-	Credit facilities (note 15)
Créditeurs (note 16)	961 796	434 728	Accounts payable (note 16)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 9 et 10)	4 904 188	1 888 894	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 9 and 10)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	426 534	305 724	Current portion of other liabilities (note 13)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>57 588 200</b>	<b>33 298 085</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	42 292 960	36 708 396	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>99 881 160</b>	<b>70 006 481</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)

	2018	2017	
	\$	\$	
<b>REVENUS</b>			<b>INCOME</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 25)	6 275 277	4 359 277	Rental income from investment properties (note 25)
Coûts opérationnels	(1 177 602)	(881 662)	Operating costs
Autres revenus	15 000	10 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	5 112 675	3 487 615	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	17 858	232 903	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3 871 418)	2 174 622	Change in fair value of investment properties
	1 259 115	5 895 140	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	536 021	517 824	Administrative expenses
Rémunération à base de parts (note 17)	36 625	41 245	Unit based compensation (note 17)
Charges financières (note 18)	1 602 914	791 702	Financial expenses (note 18)
	2 175 560	1 350 771	
Résultat avant impôts	(916 445)	4 544 369	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 19)			Income taxes (note 19)
Différés	(18 125)	3 425	Deferred
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)</b>	<b>(898 320)</b>	<b>4 540 944</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)</b>	<b>(0,0099)</b>	<b>0,0674</b>	<b>Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 20)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)</b>	<b>(0,0099)</b>	<b>0,0673</b>	<b>Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES 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 2018**

**DECEMBER 31, 2018**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2018	5 914 073	30 722 923	71 400	36 708 396	January 1, 2018
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year:
Perte nette et perte globale	(898 320)	-	-	(898 320)	Net loss and comprehensive loss
Émissions de parts	-	8 638 399	-	8 638 399	Issuance of units
Frais d'émissions	(321 404)	-	-	(321 404)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 834 111)	-	-	(1 834 111)	Distributions to unitholders
31 décembre 2018	2 860 238	39 361 322	71 400	42 292 960	December 31, 2018

**31 DÉCEMBRE 2017**

**DECEMBER 31, 2017**

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
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

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)

	2018	2017	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net (perte nette)	(898 320)	4 540 944	Net income (loss)
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(17 858)	(232 903)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 871 418	(2 174 622)	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 21)	1 519 641	902 400	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(1 474 587)	(886 224)	Interest paid (note 21)
Charges administratives	-	29 500	Administrative expenses
Rémunération à base de parts	36 625	41 245	Unit based compensation
Charges financières	73 055	(145 568)	Financial expenses
Impôts différés	(18 125)	3 425	Deferred income taxes
	3 091 849	2 078 197	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 21)</b>	97 088	(18 049)	<b>Net change in non-cash asset and liability items (note 21)</b>
	3 188 937	2 060 148	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(30 143 831)	(16 889 140)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(3 167 298)	(707 344)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	121 000	71 500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts à recevoir	(2 049 230)	(1 460 000)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts à recevoir	2 410 000	-	Cash in of loans receivable
	(32 829 359)	(18 984 984)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	2 470 000	(2 500 000)	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	20 328 359	10 515 000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1 134 802)	(792 501)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débetures convertibles	1 404 000	-	Issuance of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	(15 000)	(53 531)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, net des frais d'émissions	8 316 995	11 247 753	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 834 111)	(1 277 539)	Distributions to unitholders
	29 535 441	17 139 182	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	(104 981)	214 346	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	279 433	65 087	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 7)</b>	174 452	279 433	<b>Cash and cash equivalents end of the year (note 7)</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 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 22 mars 2019.

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

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

These consolidated financial statements were approved on March 22, 2019 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 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Modification des méthodes comptables

Les méthodes comptables adoptées pour la préparation des états financiers consolidés sont conformes à celles qui ont été appliqués dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 de la Fiducie, à l'exception de la nouvelle norme IFRS 16 adoptée par anticipation le 1er janvier 2018.

### Changes in accounting policies

The accounting policies used in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those followed in the December 31, 2017 consolidated financial statements of the Trust, except for the early adoption of the new standard IFRS 16 on January 1st, 2018.

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

En janvier 2016, l'International Accounting Standards Board («IASB») publiait une nouvelle norme, soit IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

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

In January 2016, the International Accounting Standards Board ("IASB") published a new standard, IFRS 16. The new standard brings most leases on balance sheet for the lessee under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains essentially unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. This standard is effective for periods beginning on after January 1st, 2019.

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation IFRS 16 en utilisant la méthode rétrospective. Seuls les contrats de location où la Fiducie agit à titre de preneur sont affectés par l'adoption d'IFRS 16. Les contrats de location où la Fiducie agit à titre de bailleur ne sont pas affectés et sont entièrement classés comme des contrats de location simple. Avant l'exercice 2018, la Fiducie n'avait aucun contrat de location à titre de preneur. L'adoption d'IFRS 16 n'a donc aucune incidence sur les soldes d'ouverture des états financiers consolidés.

On January 1st, 2018, the Trust early adopted IFRS 16 retrospectively. Leases where the Trust is acting as a tenant are affected by the adoption of IFRS 16. The leases, where the Trust is acting as a landlord, are not affected and are classified as operating leases. Prior to the year 2018, the Trust had no lease contracts where it was acting as a tenant. The adoption of IFRS 16 has no impact on the opening balances of the consolidated financial statements.

Les principaux éléments de cette nouvelle norme amènent la Fiducie à comptabiliser, à titre de preneur, un actif pour les contrats de location qui confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien pour un certain temps moyennant une contrepartie. Un passif est comptabilisé au titre de l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

The major elements of this new standard bring the Trust to record an asset for leases where the Trust is acting as a tenant, and where the lease contract gives to the Trust the right to control the use of the object for a period of time in exchange of payments. A liability is recorded for the obligations arising from rental payments.

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

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté la nouvelle norme comptable IFRS 9 et a choisi de l'appliquer de manière prospective. L'adoption d'IFRS 9 a uniquement changé la classification des instruments financiers et n'a entraîné aucun changement de la valeur comptable de ceux-ci. Les instruments financiers classés comme prêts et créances (trésorerie et équivalents de trésorerie et autres actifs financiers) et autres passifs financiers (créanciers, emprunt bancaire, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débetures convertibles) sont maintenant classés au coût amorti. Le classement des instruments financiers à la juste valeur par le biais du résultat net (instruments financiers dérivés et bons de souscription) est demeuré le même.

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

On January 1, 2018, the Trust has adopted the new accounting standard IFRS 9 and elected to apply prospectively. The adoption of IFRS 9 only changed the classification of the financial instruments and did not result in a change in the carrying value of any of the Trust's financial instruments. Financial instruments classified as loans and receivables (cash and cash equivalents and other financial assets) and other financial liabilities (accounts payable, credit facilities, mortgages, long-term debt and convertible debentures) are now classified as amortized cost. The classification of financial instruments as fair value through profit and loss (derivative financial instruments and warrants) remains the same.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements

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

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

#### **Jugements**

##### **Types d'acquisitions**

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

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

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

#### **Estimations**

##### **Évaluation des immeubles**

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluations utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluations faites par des experts indépendants. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

### Use of estimates and judgements

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

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

#### **Judgements**

##### **Nature of acquisitions**

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

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

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

#### **Estimates**

##### **Valuation of properties**

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models or valuations provided by independent expert appraiser. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 4.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES

### ***Périmètre de consolidation***

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

### ***Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence***

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

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

### **Immeubles de placement**

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

#### ***a) Immeubles productifs***

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

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

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

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

### **Investment properties**

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

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

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **Immeubles locatifs**

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

#### **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.

#### **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.

#### **Leased properties**

Leased properties are rental properties where the Trust has a right to control the use for a period of time in exchange of payments.

#### **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.

#### **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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Contrats de location

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

#### Autres revenus

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

#### 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.

#### 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 (perte nette) par part

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

#### Leases

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

#### Other revenues

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

#### 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.

#### 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 (net loss) per unit

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de TSX qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 31 décembre 2018, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 2 561 608 parts. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

### Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX Venture which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at December 31, 2018, the number of units reserved for issuance under the Units Options Plan amounts to 2,561,608 units. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

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

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

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

#### Actifs financiers

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

#### Financial assets

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

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

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

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

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

#### Passifs financiers

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

#### Financial liabilities

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

Les créateurs, emprunt bancaire, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débetures convertibles sont classés au coût amorti.

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

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

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Instruments financiers (suite)

#### Financial instruments (continued)

##### Dépréciation

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

##### Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are nil.

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.

##### Juste valeur

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.

##### Fair value valuation

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 2018, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2018, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2018, les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2018, the assets and/or liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, les instruments financiers dérivés, les bons de souscription et la rémunération fondée sur des parts représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2018, investment properties, including those owned through joint arrangements, derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 4. INVESTMENT PROPERTIES

	2018	2017	
	\$	\$	
<b><i>Immeubles productifs</i></b>			<b><i>Developed properties</i></b>
Solde au début de l'exercice	66 350 563	47 317 731	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	30 378 823	16 725 768	Acquisitions
Dépenses d'investissement	313 439	132 442	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(975 200)	-	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3 871 418)	2 174 622	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	92 196 207	66 350 563	Balance end of the year
<b><i>Immeubles en cours d'aménagement</i></b>			<b><i>Properties under development</i></b>
Solde au début de l'exercice	-	-	Balance beginning of the year
Dépenses d'investissement	448 945	-	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	975 200	-	Amount transferred from developed properties
Solde à la fin de l'exercice	1 424 145	-	Balance end of the year
<b>Total</b>	<b>93 620 352</b>	<b>66 350 563</b>	<b>Total</b>

### ***Acquisitions***

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

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

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

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

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

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 4. 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 avec Village des Valeurs Canada. Les immeubles de placement abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$. Des frais connexes de 146 560\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

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 operate as retail stores under the Village des Valeurs banner. Total consideration paid was \$6,200,000. Other related acquisition costs of \$146,560 were also capitalized.

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Mégantic, pour une somme de 1 450 000\$. 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. Other related acquisition costs of \$27,762 were also capitalized.

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

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

Le 29 mars 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Gatineau, pour une somme de 7 500 000\$. Des frais connexes de 214 179\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On March 29, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Gatineau, for the sum of \$7,500,000. Other related acquisition costs of \$214,179 were also capitalized.

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2018, la Fiducie a transféré un immeuble de placement aux immeubles en cours d'aménagement. La Fiducie prévoit terminer les travaux de rénovations au cours du 1er trimestre 2019. En date du 31 décembre 2018, la valeur comptable de cet immeuble est de 1 424 145\$.

During the quarter ending on March 31, 2018, the Trust transferred an investment property to properties under development. The Trust plans to finish the renovations during the 1st quarter of 2019. As at December 31, 2018, the carrying value of that property amounts to \$1,424,145.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### **4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

### **4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

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

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

Le 10 septembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Mont-Laurier, pour une somme de 8 880 000\$. Des frais connexes de 311 878\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On September 10, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Mont-Laurier, for the sum of \$8,880,000. Other related acquisition costs of \$311,878 were also capitalized.

Le 31 octobre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Dartmouth (Nouvelle-Écosse), pour une somme de 1 550 000\$. Des frais connexes de 50 371\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On October 31, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Dartmouth (Nova Scotia), for the sum of \$1,550,000. Other related acquisition costs of \$50,371 were also capitalized.

Le 6 décembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Thetford, pour une somme de 1 200 000\$. Des frais connexes de 21 289\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On December 6, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Thetford, for the sum of \$1,200,000. Other related acquisition costs of \$21,289 were also capitalized.

Le 20 décembre 2018, la Fiducie a acquis un (1) immeuble de placement situé dans la région de Québec, pour une somme de 3 700 000\$. Un montant additionnel de 500 000\$ a été comptabilisé au titre d'une provision concernant des remboursements futurs au locataire. Des frais connexes de 77 368\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On December 20, 2018, the Trust acquired one (1) investment property located in the region of Quebec, for the sum of \$3,700,000. An additional amount of \$500,000 was recorded as a provision concerning futur reimbursements to the tenant. Other related acquisition costs of \$77,368 were also capitalized.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### **Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur: Immeubles productifs**

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

### **Investment properties valuation / Fair value: Developed properties**

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

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>31 décembre 2018 / December 31, 2018</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 979 747	6,48%	5,75% - 7,25%
<b>31 décembre 2017 / December 31, 2017</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	4 105 173	6,11%	5,75% - 6,75%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2018 est illustrée dans le tableau ci-contre.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2018 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	7 795 273
(0.25)%	3 739 852
0.50%	(6 669 946)
0.25%	(3 459 807)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. PARTENARIATS

## 5. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	<u>Participation</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Ownership</u>	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	775 477	795 247	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	50	423 504	489 719	50	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	290 581	337 325	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	917 575	-	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	954 347	-	50	Odacite Mercier LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	308 815	-	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1 016 148	-	50	Somerled Wilkinson LP
		4 686 447	1 622 291		

### Situation financière

**2018**

**2017**

### Financial position

	\$	\$	
Immeubles productifs	13 099 563	2 329 576	Developed properties
Immeubles locatifs	654 751	-	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	790 969	908 416	Properties under development
Actifs courants	245 251	24 684	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>14 790 534</b>	<b>3 262 676</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	8 593 151	1 051 534	Mortgages
Obligations locatives	652 869	-	Lease obligations
Passifs courants	858 067	588 851	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>10 104 087</b>	<b>1 640 385</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actifs nets</b>	<b>4 686 447</b>	<b>1 622 291</b>	<b>Net assets</b>

### Résultat net

**2018**

**2017**

### Net income

	\$	\$	
Revenus de location	422 041	154 791	Rental income
Coûts opérationnels	(98 840)	(35 084)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(163 104)	148 900	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(4 041)	(5 701)	Administrative expenses
Charges financières	(138 198)	(30 003)	Financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>17 858</b>	<b>232 903</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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **5. PARTENARIATS (suite)**

## **5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 7 décembre 2018, la Fiducie a acquis, pour une somme de 996 720\$, une participation de 50% dans la société Somerled Wilkinson LP, laquelle possède un (1) immeuble de placement situé dans la région de Dartmouth, N-E. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. La Fiducie a assumé 50% des dettes de 6 409 458\$. De plus, elle a assumé 50% des comptes payables de 155 117\$ et 50% des actifs de 58 014\$ reliés aux ajustements de clôture.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

On December 7, 2018, the Trust acquired, for a sum of \$996,720, a 50% interest in Somerled Wilkinson LP that owns one (1) investment property located in Dartmouth, N-S. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed a 50% share of the debts of \$6,409,458. In addition, it assumed 50% of the \$155,117 of accounts payable and 50% of the \$58,014 of assets related to closing adjustments.

Au 31 décembre 2018, les prêts à recevoir (note 6) ne comprennent aucune avance consentie à des coentreprises (2017: 1 070 000\$). Au cours de l'exercice 2018, la Fiducie a obtenu 27 226\$ (2017: 6 135\$) de revenu d'intérêts sur des avances à des coentreprises et pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2018 (2017: 6 135\$).

As at December 31, 2018, the loans receivable (note 6) include no advances made to joint ventures (2017: \$1,070,000). During the year, the Trust has earned interest income of \$27,226 (2017: \$6,135) on advances made to joint ventures for which no amount is included in the receivables as at December 31, 2018 (2017: \$6,135).

### Copropriétés

#### Juste Valeur des Immeubles de placement Fair Value of Investment Properties

### Joint operations

Emplacement	Participation	2018	2017	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 599 984	1 571 532	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	2 876 560	2 874 375	50	Louiseville, QC
		4 476 544	4 445 907		

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

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

Situation financière	2018	2017	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 476 544	4 445 907	Investment properties
Actifs courants	48 380	29 669	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4 524 924</b>	<b>4 475 576</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1 697 500	1 490 817	Mortgages
Passifs courants	22 220	16 879	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 719 720</b>	<b>1 507 696</b>	<b>Total liabilities</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Résultat net	2018	2017	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	314 365	314 158	Rental income
Coûts opérationnels	(32 618)	(32 457)	Operating costs
Charges administratives	(2 815)	(1 000)	Administrative expenses
Charges financières	(67 088)	(57 616)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	30 637	177 837	Change in fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>242 481</b>	<b>400 922</b>	<b>Net income</b>

## 6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2018	2017	
	\$	\$	
Débiteurs	187 106	182 795	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéants le 1er avril 2023	65 317	77 234	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et un taux fixe de 6%, échéants au plus tard en février 2025	1 099 230	1 460 000	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and a fixed rate of 6%, with maturities up until February 2025
	1 351 653	1 720 029	
Courant	200 076	1 264 652	Current
Non courant	1 151 577	455 377	Non-current

## 7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2018	2017	
	\$	\$	
Encaisse	174 452	279 433	Cash

## 8. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 8. OTHER CURRENT ASSETS

	2018	2017	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	22 556	6 590	Prepaid expenses

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 9. MORTGAGES

	2018	2017	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	50 775 481	31 581 924	Mortgages
Non courant	45 886 293	29 708 030	Non-current
Courant	4 889 188	1 873 894	Current
Plage des taux d'intérêt	2,68% - 4,98%	2,68% - 4,78%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,81%	3,46%	Weighted average interest rate
Échéance	2019 - 2033	2019 - 2032	Maturity

Au 31 décembre 2018, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2018, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	4 889 188	2019
2020	7 345 663	2020
2021	3 736 834	2021
2022	7 536 518	2022
2023	9 276 707	2023
Subséquemment	17 990 571	Thereafter
	<u>50 775 481</u>	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 84 452 297\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$84,452,297.

## 10. DETTE À LONG TERME

## 10. LONG-TERM DEBT

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

Au 31 décembre 2018, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2018, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2019	15 000	2019
2020	15 000	2020
2021	15 000	2021
2022	15 000	2022
2023	15 000	2023
Subséquemment	45 000	Thereafter
	<u>120 000</u>	



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 11. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2018	2017	
	\$	\$	
Passif	1 593 481	250 581	Liability

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

### **Résultat par part**

Les débetures convertibles sont anti-dilutives car leur conversion diminuerait la perte nette par part.

### **Income per unit**

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

## 12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2018	2017	
Les débetures convertibles émises en octobre 2014 ont été ventilées à 244 245\$ pour sa composante passif et 5 755\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	65 175	52 675	The convertible debentures issued in October 2014 were segregated at \$244,245 for its liability component and \$5,755 for its derivative financial instrument.
Les débetures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	81 355	-	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
	<u>146 530</u>	<u>52 675</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:

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

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

	2018	2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,50	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,43 - 0,73	0,43	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,00 - 1,93	1,25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0,75 - 4,67	1,66	Expected life (years)

Un gain de 0\$ [2017: 230 380\$] et une charge de 4 805\$ [2017: 31 280\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre respectivement de variation de la juste valeur des parts privilégiées échangeables et des débetures convertibles.

A gain of \$0 [2017: \$230,380] and an expense of \$4,805 [2017: \$31,280] were recorded to income of the Trust respectively under change in fair value of exchangeable preferred units and convertible debentures.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 13. AUTRES PASSIFS

### 13. OTHER LIABILITIES

	2018	2017	
	\$	\$	
Revenus reportés	426 534	305 724	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenants' deposits
Rémunération fondée sur des parts	96 745	60 120	Unit-based compensation
	568 112	410 677	
Non courant	141 578	104 953	Non-current
Courant	426 534	305 724	Current

### 14. BONS DE SOUSCRIPTION

### 14. WARRANTS

	2018	2017	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 17)	289 800	249 500	Warrants (note 17)

### 15. EMPRUNT BANCAIRE

### 15. CREDIT FACILITIES

La Fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières et d'un Fiduciaire pour un montant autorisé de 5 600 000\$ au taux préférentiel plus 0,65% à 1,00%. Au 31 décembre 2018, le solde des lignes de crédit se chiffre à 2 470 000\$ [2017: 0\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 11 741 594\$, et par une hypothèque de 1er rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$5,600,000 with financial institutions and a Trustee, bearing interest at the prime rate plus 0.65% to 1.00%. As at December 31, 2018, the lines of credit have a balance of \$2,470,000 [2017: \$0]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$11,741,594, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

La Fiducie est présentement en défaut sur le ratio de couverture de dette d'une de ses lignes de crédit, car elle a décidé de ne pas renouveler certains emprunts hypothécaires échéant au début de 2019 et de les rembourser. Par conséquent, ces emprunts hypothécaires sont présentés comme passifs courants, ce qui amène la Fiducie à être en défaut sur son ratio de couverture de dette. Sous peu, après le remboursement de ces emprunts hypothécaires, la Fiducie va largement respecter le minimum requis de couverture de dette exigé par la banque.

The Trust is currently in breach in one of its debt service coverage ratio with respect to one of its lines of credits. This is the result of certain mortgages coming due in early 2019 which the Trust has decided to not renew and to reimburse. As a result, the capital reimbursement is currently classified as a current liability and puts the Trust's debt service coverage ratio outside the required minimum. Once these mortgages are paid back in the short-term, the Trust will more than exceed the required minimum debt service coverage ratio set by the bank in question.

### 16. CRÉDITEURS

### 16. ACCOUNTS PAYABLE

	2018	2017	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	657 969	198 917	Trade payables
Autres créditeurs	303 827	235 811	Other payables
	961 796	434 728	

Les créditeurs du 31 décembre 2018 comprennent un montant de 517 626\$ (2017: \$20 250) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2018, include an amount of \$517,626 (2017: \$20,250) related to acquisitions of investment properties.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE

## 17. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

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

### **Authorized:**

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

### **Émises et payées**

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Parts de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2017	59 249 263		18 444 994	Balance January 1, 2017
<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
<b>Variation au cours de l'exercice 2018:</b>				<b>Changes during the year 2018:</b>
Émissions de parts	15 998 517	0,5400	8 638 399	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2018	101 590 060		39 361 322	Balance December 31, 2018

### **Émissions de parts**

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

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

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

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

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

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

### **Issuance of units**

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 17. TRUST UNITS (continued)

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

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

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

### Options d'achat de parts

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

### Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2017	550 000	0,38	Balance January 1, 2017
<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
<b>Variation au cours de l'exercice 2018:</b>			<b>Changes during the year 2018:</b>
Aucune	-		None
Solde au 31 décembre 2018	550 000	0,38	Balance December 31, 2018
Solde des options acquises	550 000	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 2018

7,29 années / 7.29 years

### **Weighted average remaining life**

December 31, 2018

### **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 the options was estimated at the end of the year using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions:

	2018	2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,50	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,94	1,75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	7,29	8,29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,18	0,15	Fair value of option

Sous la rubrique rémunération à base de parts, une charge de 36 625\$ [2017: 41 245\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts.

Under the category of unit based compensation, an expense of \$36,625 [2017: \$41,245] was recorded to income of the Trust in respect to the units options.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 17. TRUST UNITS (continued)

### Résultat par part

Les options d'achat de parts sont anti-dilutives car leur conversion diminuerait la perte nette par part.

### Income per unit

The unit options are anti-dilutive as their conversion would decrease the net loss per unit.

### Bons de souscription («bons»)

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

### Warrants

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

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

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

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

### Change in fair value of derivative warrants

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

	2018	2017	
Cours de la part (\$)	0,54	0,50	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61	0,61	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0222	0,02016	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,92	1,45	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,38	4,38	Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,06	0,05	Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, une charge de 40 300\$ [2017: 9 700\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, an expense of \$40,300 [2017: \$9,700] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

### Résultat par part

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

### Income per unit

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. CHARGES FINANCIÈRES

## 18. FINANCIAL EXPENSES

	2018	2017	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1 448 094	812 908	Interest on mortgages
Intérêts sur emprunts bancaires	71 547	89 492	Interest on credit facilities
Augmentation de la composante passif:			Increase of liability component of the:
parts privilégiées échangeables	-	84 091	exchangeable preferred units
débentures convertibles	42 950	16 432	convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
parts privilégiées échangeables	-	(230 380)	exchangeable preferred units
débentures convertibles	4 805	31 280	convertible debentures
bons de souscription	40 300	9 700	warrants
Autres frais financiers	7 470	6 199	Other financial charges
Coûts d'émission de débentures	53 171	-	Debentures issuance costs
Revenu d'intérêts	(65 423)	(28 020)	Interest income
	1 602 914	791 702	

## 19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 19. DEFERRED TAXES

### Impôts exigibles

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

### Impôts différés

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

	1 janvier / January 1 2018	Variation / Change Période / Period 2018	31 décembre / December 31 2018	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différés	27 575	(1 875)	25 700	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différés	183 000	(20 000)	163 000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		(18 125)		Deferred income taxes

### Current income taxes

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

### Deferred income taxes

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 20. RÉSULTAT NET (PERTE NETTE) PAR PART

## 20. NET INCOME (NET LOSS) PER UNIT

	2018	2017	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(898 320)	4 540 944	Net income (loss) attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-		Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	(898 320)	4 540 944	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de part en circulation - de base	91 163 634	67 398 715	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	-	115 098	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de part en circulation - dilué	91 163 634	67 513 813	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	(0,0099)	0,0674	<b>Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	(0,0099)	0,0673	<b>Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - diluted</b>

## 21. FLUX DE TRÉSORERIE

## 21. CASH FLOWS

	2018	2017	
	\$	\$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>			<b>Net change in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	(15 966)	995	Other current assets
Autres actifs financiers	7 606	(79 727)	Other financial assets
Créditeurs	29 692	59 235	Accounts payable
Autres passifs	120 810	17 624	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(45 054)	(16 176)	Change in accrued interest
	97 088	(18 049)	
<b>Informations supplémentaires</b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	1 519 641	902 400	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(45 054)	(16 176)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1 474 587	886 224	Interest paid

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 22. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 22. FINANCIAL INSTRUMENTS

### ***Instruments financiers courants***

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

### ***Current financial instruments***

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

### ***Dettes***

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

### ***Debts***

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

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

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

### ***Fair value of derivative financial instruments***

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

<u><b><i>Sensibilité au cours de la part</i></b></u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><b><i>Sensitivity to unit price</i></b></u>
Débetures convertibles	0,54	146 530	Convertible debentures
	0,58	191 644	
	0,50	104 760	
Rémunération fondée sur des parts	0,54	96 745	Unit-based compensation
	0,58	114 400	
	0,50	79 915	
Bons de souscription	0,54	289 800	Warrants
	0,58	379 082	
	0,50	211 224	
<u><b><i>Sensibilité à la volatilité</i></b></u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u><b><i>Sensitivity to volatility</i></b></u>
Débetures convertibles	25	146 530	Convertible debentures
	30	185 362	
	20	110 689	
Rémunération fondée sur des parts	25	96 745	Unit-based compensation
	30	105 050	
	20	89 925	
Bons de souscription	25	289 800	Warrants
	30	382 143	
	20	198 469	



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	
		Carrying amount		Fair value	Hierarchy
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		l e v e l
<b>31 décembre 2018</b>		\$	\$	\$	
<b>Actifs financiers</b>					<b>December 31, 2018</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	174 452	174 452	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	1 351 653	1 351 653	(2) Other financial assets
		-	1 526 105	1 526 105	
<b>Passifs financiers</b>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	961 796	961 796	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	2 470 000	2 470 000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	50 775 481	50 775 481	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	120 000	120 000	(2) Long term debt
Débetures convertibles	(2)	-	1 593 481	1 593 481	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	146 530	-	146 530	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	289 800	-	289 800	(3) Warrants
		436 330	55 920 758	56 357 088	
<b>31 décembre 2017</b>					
<b>Actifs financiers</b>					<b>December 31, 2017</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>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	434 728	434 728	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	-	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	31 581 924	31 581 924	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	135 000	135 000	(2) Long term debt
Débetures convertibles	(2)	-	250 581	250 581	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	52 675	-	52 675	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	249 500	-	249 500	(3) Warrants
		302 175	32 402 233	32 704 408	

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **23. GESTION DU CAPITAL**

## **23. CAPITAL MANAGEMENT**

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	50 775 481	31 581 924	Mortgages
Dettes à long terme	120 000	135 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	1 593 481	250 581	Convertible debentures
Emprunt bancaire	2 470 000	-	Credit facilities
Parts de fiducie	39 361 322	30 722 923	Trust units
	<b>94 320 284</b>	<b>62 690 428</b>	

## **24. GESTION DU RISQUE**

## **24. RISK MANAGEMENT**

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

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

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

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

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2018, les comptes clients se chiffrent à 187 106\$ (2017: 182 795\$) et les prêts à recevoir à 1 164 547\$ (2017: 1 537 234\$).

### ***Credit risk***

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2018, accounts receivable amount to \$187,106 (2017: \$182,795) and loans receivable to \$1,164,547 (2017: \$1,537,234).

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### 24. RISK MANAGEMENT (continued)

#### **Risque de crédit (suite)**

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

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

#### **Risque de taux d'intérêt**

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

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 388 265\$ sur le montant des charges financières de l'année.

#### **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 créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

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

#### **Credit risk (continued)**

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

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

#### **Interest rate risk**

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$388,265 on the financial expenses of the year.

#### **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 credit facilities.

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 credit facilities.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les revenus de location incluent un montant de 536 856\$ (2017: 541 888\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels aucun montant (2017: 468\$) n'est à recevoir au 31 décembre 2018.

Rental income includes \$536,856 (2017: \$541,888) from companies controlled by a trustee and individuals related to the trustee for which an amount of \$0 (2017: \$468) is included in the receivables as at December 31, 2018.

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

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

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 175 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2029.

The Trust rents its property located in Saint-Jean-sur-Richelieu, to a company controlled by one trustee, for an amount of \$175,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2029.

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.

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 4<sup>th</sup> year with the consumer price index. The tenant can exercise four (4) renewal options of five (5) years each.

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

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

Les charges administratives comprennent un montant de 35 000\$ (2017: 43 800\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Administrative fees include an amount of \$35,000 (2017: \$43,800) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

## 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Les prêts à recevoir incluent des montants de 22 683\$ (2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 4 315\$ (2017: 3 696\$) pour lequel un montant de 164\$ (2017: 190\$) est à recevoir au 31 décembre 2018.

The loans receivable include amounts of \$22,683 (2017: \$26,635) due from a person related to a trustee and \$50,000 (2017: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on those loans amounts to \$4,315 (2017: \$3,696) for which an amount of \$164 (2017: \$190) is included in the receivables as at December 31, 2018.

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (2017: 0\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 8 433\$ (2017: 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (2017: 0\$) n'est à payer au 31 décembre 2018.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (2017: \$0) obtained from a trustee. Interest on credit facilities includes an amount of \$8,433 (2017: \$0) paid to that trustee for which no amount is payable (2017: \$0) as at December 31, 2018.

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

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

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

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

### Rémunération des principaux dirigeants

La Fiducie a payé 250 400\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2018 (2017: 169 834\$).

### Officers compensation

The Trust paid \$250,400 as compensation to officers during the year ended December 31, 2018 (2017: \$169,834).

## 26. PROVISION

## 26. PROVISION

La Fiducie s'est engagée à rembourser un total de 500 000\$ à un locataire pour des améliorations locatives à être encourues au plus tard le 25 juillet 2021.

The Trust is committed to reimburse \$500,000 of leasehold improvements to a tenant for costs to be incurred no later than July 25, 2021.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2018 ET 2017**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## **27. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

## **27. OPERATING SEGMENTS**

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

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

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	%	%	
<b><i>Revenus de location d'immeubles de placement</i></b>			<b><i>Rental income from investment properties</i></b>
Compagnies énergétiques canadiennes	28	36	Major canadian energy companies
Détaillants	22	2	Retail
Compagnies de restauration rapide	23	30	Quick service restaurants
Compagnies de dépanneur	24	29	Convenience store companies
Autres	3	3	Others
	<b>100</b>	<b>100</b>	

**Chers détenteurs de parts,**

Comme vous le savez, nous présentons depuis la fondation de la fiducie, des résultats annuels qui sont conformes à vos attentes et surtout qui respectent les engagements que nous avons pris à votre égard.

L'année 2018 est tout à fait conforme à ces anticipations et elle a été très fructueuse au niveau des acquisitions de nouvelles propriétés. Notre stratégie de diversification tant géographique qu'au niveau des locataires s'est poursuivie avec beaucoup de succès.

Nous avons maintenant deux propriétés en Nouvelle Écosse et nous avons négocié un partenariat d'affaires avec un développeur de cette province afin de participer avec ce dernier dans de nouveaux projets. La liste de nos locataires s'est aussi enrichie avec l'addition de trois autres enseignes de prestige soit IGA, Bureau en Gros et Pharmaprix.

Au plan opérationnel, le succès de notre modèle d'affaires ne se dément pas. La valeur de nos immeubles de placement est passée, suite aux nombreuses acquisitions de 2018, de 69M à plus de 108M. Les fonds récurrents provenant de l'exploitation sont passés de 2,1M à plus de 3.3 M soit une augmentation de 56%. L'augmentation des fonds récurrents par part est aussi significative puisqu'elle a atteint 15%.

Je dois aussi souligner que pour une septième année consécutive, notre taux d'occupation se situe à 100% et que ce résultat est évidemment fonction de la qualité tant de nos sites que de nos locataires. Ces résultats exceptionnels nous ont permis d'augmenter nos distributions par part qui ont atteint au 1<sup>e</sup> janvier dernier 0.0222\$. Cette dernière augmentation porte à près de 80 % l'augmentations total des distributions depuis nos premières distributions en 2012.

Nous demeurons toutefois très conservateurs dans notre gestion financière. Ainsi, notre ratio de distributions ne représente que 55% des fonds récurrents provenant de l'exploitation et nous maintenons un bilan solide avec un ratio d'endettement à 55%. Nous sommes confiants de pouvoir maintenir le rythme de nos acquisitions en 2019 tout en demeurant fidèle à notre modèle d'affaires.

Je voudrais en terminant souligner le départ du conseil des fiduciaires de deux membres fondateurs, soit MM. Grimard et Chicoine. La mise sur pieds de toute nouvelle entreprise exige des investisseurs comme eux qui partagent une vision commune et qui sont prêts à consacrer tous les efforts nécessaires à son succès. Ils ont partagé avec nous cette passion pour l'immobilier commercial et les résultats d'aujourd'hui témoignent de la qualité de cet engagement. Nous leur souhaitons la meilleure des chances pour la suite des choses.

Mes sincères remerciements vont aussi aux fiduciaires qui permettent à la fiducie de bénéficier constamment de leur judicieux conseils.



---

**Michel Lassonde**

Président du conseil des fiduciaires



# FRONSAC | Fiducie de placement immobilier

---

## Rapport de gestion

---

**T4 2018**

Période terminée le 31 décembre 2018

Formulaire 51-102F1



# RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

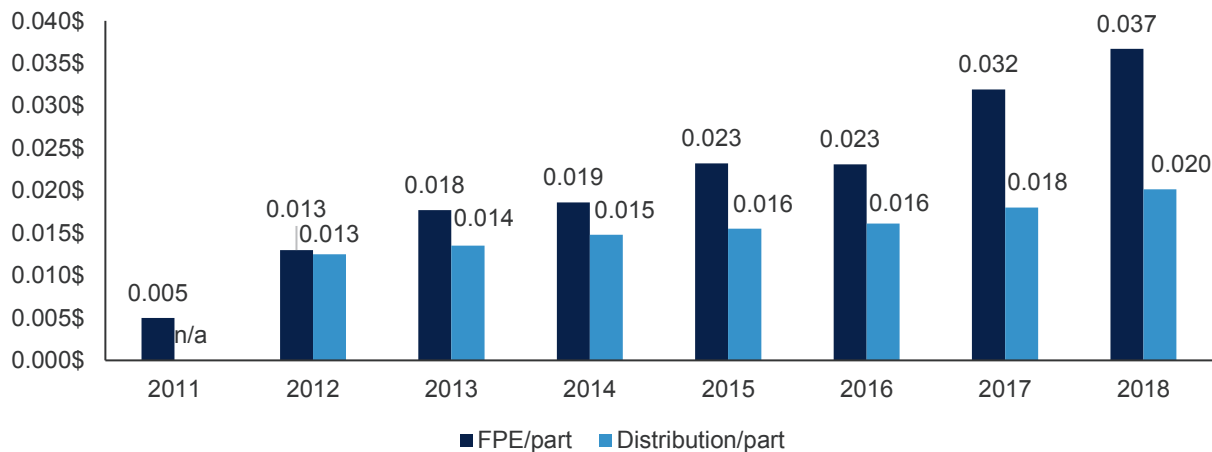
Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2018	2017		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	6 275 277	4 359 277	1 916 000	44%
Revenus totaux	6 290 277	4 369 277	1 921 000	44%
Résultat opérationnel net <sup>(1)</sup>	5 112 675	3 487 615	1 625 060	47%
FPE <sup>(1)</sup>	3 351 550	2 147 217	1 204 333	56%
FPE récurrents <sup>(1)</sup>	3 336 550	2 137 217	1 199 333	56%
FPEA <sup>(1)</sup>	3 038 111	2 014 775	1 023 336	51%
BAIIA <sup>(1)</sup>	4 749 213	3 013 742	1 735 471	58%
Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	108 165 635	69 588 555	38 577 080	55%
Total de l'actif	99 881 160	70 006 481	29 874 679	43%
Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>	53 365 481	31 716 924	21 648 557	68%
Total des débetures convertibles	1 593 481	250 581	1 342 900	536%
Total des capitaux propres	42 292 960	36 708 396	5 584 564	15%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	91 163 634	67 398 715	23 764 919	35%
<b>Par part</b>				
FPE	0.0368	0.0319	0.0049	15%
FPE récurrents	0.0366	0.0317	0.0049	15%
FPEA	0.0333	0.0299	0.0034	11%
Distributions	0.0202	0.0180	0.0022	12%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.8%	3.5%	0.3%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	55%	46%	9%	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables <sup>(3)</sup>	53%	45%	8%	
Ratio de couverture des intérêts	3.1	3.1	0.0	
Ratio de couverture de la dette	1.8	1.7	0.1	
Distributions en % des FPE	55%	56%	(1%)	
Distributions en % des FPE récurrents	55%	57%	(2%)	
Distributions en % des FPEA	60%	60%	0%	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
<b>Catégories des locataires basées sur les revenus nets</b>				
National	79%	74%	5%	
Régional	16%	21%	(5%)	
Local	5%	5%	0%	
<b>Types de locataires</b>				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	14	-	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	11	7	4	
Restauration rapide	14	10	4	
Pièces d'autos	2	2	-	
Commerce de détails	6	2	4	
	47	35	12	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.7 ans	4.4 ans	0.3 an	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	9.6 ans	8.6 ans	1.0 an	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.48%	6.11%	0.37%	

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

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

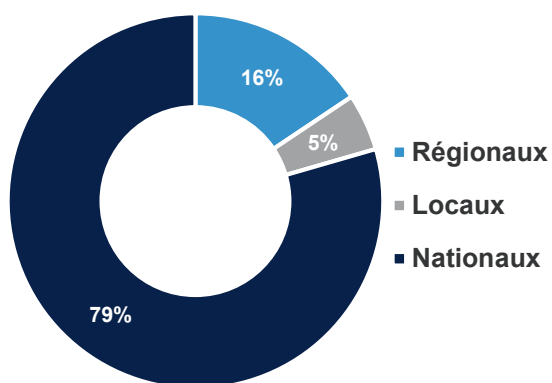
<sup>(3)</sup> Exclut les débetures convertibles

## HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

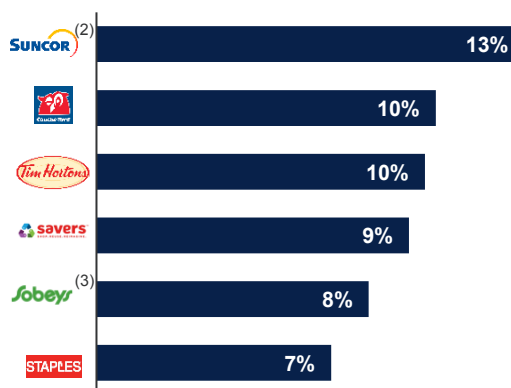


## TYPES DE LOCATAIRES – Année 2018<sup>(1)</sup>

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



LOCATAIRES CLÉS (57%)<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net
- (2) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (3) Sobey's exploite les magasins d'alimentation IGA et les stations-service Shell

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

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Essence, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Essence, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Essence, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Essence, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Essence, dépanneur	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Essence, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Essence, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Essence	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, essence, 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	Essence, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Essence, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Pièces d'auto	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'auto	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Essence, 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	Essence, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Vemes	Cap Rouge	Restauration rapide	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Commerce de détails	100%
38	510 avenue Béthany	Lachute	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
39	1337 Boul. Iberville	Repentigny	Commerce de détails	100%
40	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
41	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide	50%
42	101 rue Hébert	Mont-Laurier	Commerce de détails	100%
43	290 Boul. Monseigneur Langlois*	Salaberry-de-Valleyfield	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
44	510 rue Portland	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide	100%
45	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines	Restauration rapide	100%
46	975 ave. Wilkinson	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
47	1501 rue Jacques Bedard	Ville de Québec	Commerce de détails	100%

\*En cours de développement

## RAPPORT DE GESTION

### PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« 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 2018. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés audités du 31 décembre 2018 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion du 31 décembre 2017. 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 22 mars 2019, 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 2018 et les notes afférentes incluses 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 22 mars 2019.

---

### DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

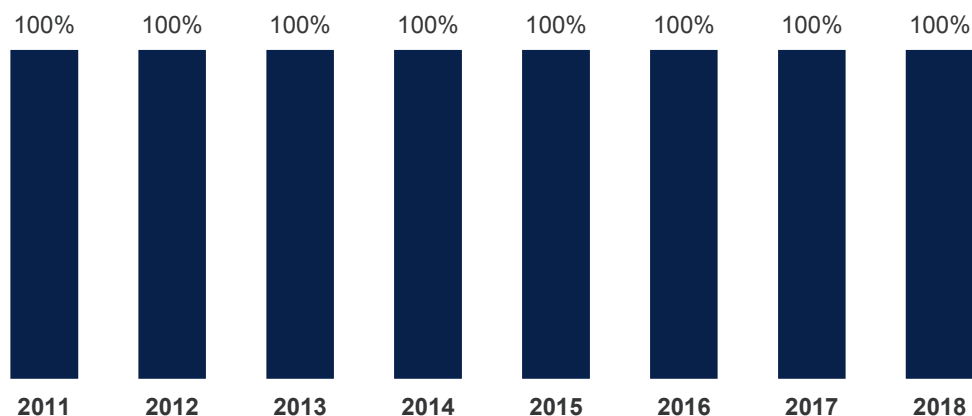
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'entremise de ses filiales. Depuis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

En ayant toujours comme objectif premier le **rendement par part**, Fronsac...



Au 31 décembre 2018, la Fiducie détenait quarante sept (47) immeubles de placement soit quarante trois (43) immeubles au Québec, deux (2) immeubles en Ontario et deux (2) immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 31 décembre 2018, ces propriétés avaient un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de locataires distincts : (1) chaînes de restauration rapide, (2) pétrolières majeures, (3) chaînes de dépanneurs, (4) commerces de pièces d'autos et (5) divers commerces de détails.

#### TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



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 périodiques des loyers assurant ainsi une croissance des revenus.

#### ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

**Le 29 mars 2018**, la Fiducie a fait l'acquisition d'une (1) propriété dans la ville de Gatineau, Qc. Celle-ci a été acquise de Staples Canada (« Bureau en Gros ») pour un montant de 7 500 000\$ payé comptant.

Bureau en Gros a loué ladite propriété de Fronsac au terme d'un bail à long terme. Le prix payé représente un taux de capitalisation de 6.5% sur le résultat opérationnel net moyen de la propriété pour les cinq prochaines années. Avant cette transaction, il n'y avait aucun lien entre Bureau en Gros et Fronsac.

**Le 25 avril 2018**, Fronsac et son partenaire Odacité Immobilier ont annoncé l'arrivée d'un nouveau complexe commercial de 12 500 pieds carrés dans la ville de Lachute, Qc, composé d'un restaurant Benny&Co, d'un dépanneur Beau-Soir, d'une station-service Pétro-Canada ainsi que de trois bannières de restauration rapide; A&W, Thai Express et Amir. Le projet aura pignon sur rue au 510 avenue Béthany à la sortie 260 de l'autoroute 50. Les coûts du projet sont estimés à 8 millions \$. Fronsac détiendra une participation de 50% dans ce projet.

**Le 21 juin 2018**, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale située sur le boulevard Iberville, une artère très achalandée de la ville de Repentigny, Qc. Cette propriété est occupée par Pharmaprix. Elle a été acquise pour un montant de 6 250 000\$ et ce montant a été payé comptant.

**Le 29 juin 2018**, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés nouvellement construites à Mercier, Qc et situées sur le boulevard St-Jean Baptiste à proximité de l'autoroute 30. On y trouve un Pétro-Canada, un dépanneur Beau-Soir, un restaurant A&W, un traiteur local ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Le prix d'achat, payé au comptant, est de 926 551\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Mercier (« Mercier»), la propriétaire de ces deux sites commerciaux. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. Fronsac a assumé 50% des dettes, lesquelles totalisent 4 658 177\$ (la part de Fronsac est de 2 323 089\$). De plus, Fronsac a assumé 50% des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 565 220\$ (la part de Fronsac est de 282 610\$).

**Le 18 juillet 2018**, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément au renouvellement de 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 4 283 577 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 18 juillet 2018, la Fiducie avait 85 671 543 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 713 430 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2018. La Fiducie n'a racheté aucune part en circulation depuis le 18 juillet 2018.

**Le 2 août 2018**, Fronsac a annoncé qu'à compter du mardi 7 août 2018, son symbole boursier changerait de « GAZ.UN » à « FRO.UN » (TSX.V : FRO.UN).

**Le 8 août 2018**, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé, aux termes d'une dispense de prospectus, et ce pour un produit maximal de 10 000 000 \$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement était composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs devait déterminer dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seraient ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pouvait excéder plus de 3 000 000 \$.

Les Parts ont été offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles, dont l'échéance est de cinq (5) ans après leur émission, portent intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et sont convertibles au gré du porteur de Parts à un prix de conversion de 0,73 \$ par part. Fronsac peut également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans après leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0,73 \$ pendant une période consécutive de quarante cinq (45) jours ouvrables.

**Le 28 août 2018**, Fronsac a annoncé la clôture (la « Date de clôture »), de l'Offre de placement précédemment annoncé pour un montant total de 9 999 999,18\$. Fronsac a émis 15 918 517 de Parts pour un montant de 8 595 999,18\$ ainsi que des Débentures convertibles pour un montant de 1 404 000,00\$, le tout émis aux termes d'une dispense de prospectus conformément au Règlement 45-106 sur la dispense de prospectus.

Fronsac a retenu les services de Paradigm Capital inc. (« Paradigm ») afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié dans le cadre de l'Offre de 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 de 250 000,00 \$, taxes applicables en sus.

**Le 10 septembre 2018**, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale située dans la ville de Mont Laurier, Qc. Cette propriété est occupée par un marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA. Elle a été acquise pour un montant de 8 880 000\$, représentant un taux de capitalisation de 6,75% et ce montant a été payé comptant.

De plus, Fronsac a annoncé l'acquisition d'un terrain à Salaberry-de-Valleyfield dans l'intention d'y développer un restaurant Benny & Co ainsi qu'une station-service avec restauration rapide. Ce projet sera fait en partenariat avec la firme de développement Immeubles Novard Inc. (« Novard »). Ce développement est le premier partenariat entre Novard et Fronsac. Le terrain est situé à un endroit stratégique sur le boulevard Monseigneur Langlois, une artère achalandée de Valleyfield. La part de Fronsac dans la coentreprise est de 50%. Les coûts totaux du projet sont estimés à 4 800 000\$ et la construction débutera au printemps 2019.

**Le 31 octobre 2018**, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Dartmouth, Nouvelle Écosse. Celle-ci abrite un restaurant de type restauration-rapide sous la bannière Pizza Hut et est située sur la rue Portland, une artère achalandée à la sortie de l'autoroute 111. Il s'agit de la première acquisition de Fronsac dans cette province. La considération versée était de 1 550 000\$ et elle a été payée comptant.

**Le 9 novembre 2018**, Fronsac a annoncé qu'à compter de janvier 2019, sa distribution annuelle passera de 2,016¢ à 2,220¢ par part, soit une augmentation de 10%. Les distributions mensuelles seront donc de 0,185¢ par part. Il s'agit d'une augmentation de 78% depuis les premières distributions de la fiducie en 2012.

**Le 6 décembre 2018**, Fronsac a annoncé la clôture de deux acquisitions. La première consiste en une propriété située à Thetford Mines, Qc, sur le boulevard Frontenac au coeur du secteur commercial de la ville. Elle abrite un restaurant exploité sous la bannière A&W. La considération versée a été de 1 200 000\$ et elle a été payée comptant.

La deuxième acquisition consiste en une participation de 50% dans une propriété située à Dartmouth, Nouvelle-Écosse. Elle est occupée par une station-service Shell, un dépanneur Sobeys, un restaurant Tim Hortons, un restaurant A&W ainsi qu'un établissement de la corporation des liqueurs de la Nouvelle-Écosse (NSLC). La considération versée pour cette participation de 50% a été de 4 250 000\$ et elle a été payée comptant. La participation a été acquise de Somerled Properties Inc., un développeur actif dans les Maritimes, lequel demeure partenaire à 50% avec Fronsac dans cette propriété.

**Le 20 décembre 2018**, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété située sur le boulevard Jacques Bédard à Lac St-Charles, Qc, une artère très achalandée de cette ville. Elle abrite une épicerie exploitée sous la bannière IGA. La considération versée a été de 3 700 000\$ et elle a été payée comptant.

---

## PERSPECTIVES 2019 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 la Fiducie de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les Fonds Provenant de l'Exploitation et les Fonds Provenant de l'Exploitation Ajusté par part de la Fiducie.



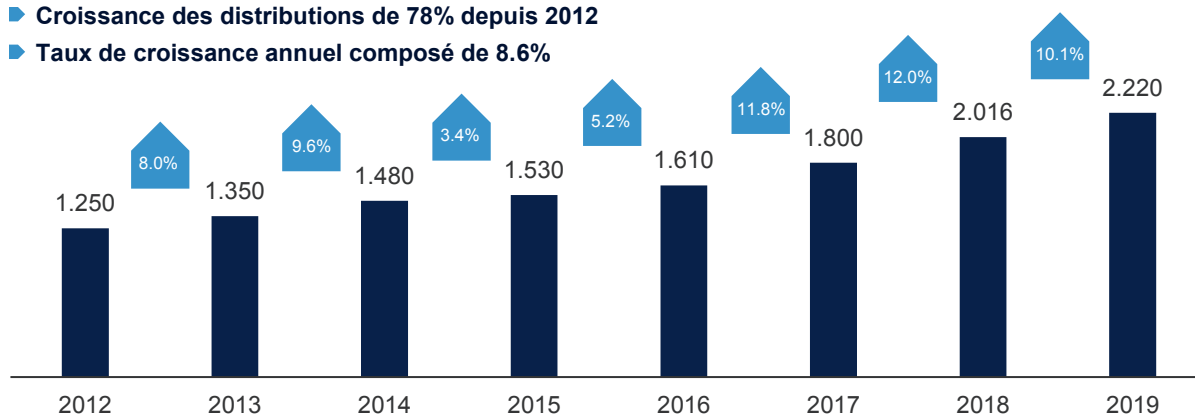
FPI Fronsac continuera de rechercher des propriétés qui répondent à ses critères de façon à assurer sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

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 d'immeubles de placement 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 (¢)

- Croissance des distributions de 78% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 8.6%



### 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 définie par les 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 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 11). 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, du 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. 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. 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. 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 ou le réaménagement d'une propriété existante 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. 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.

---

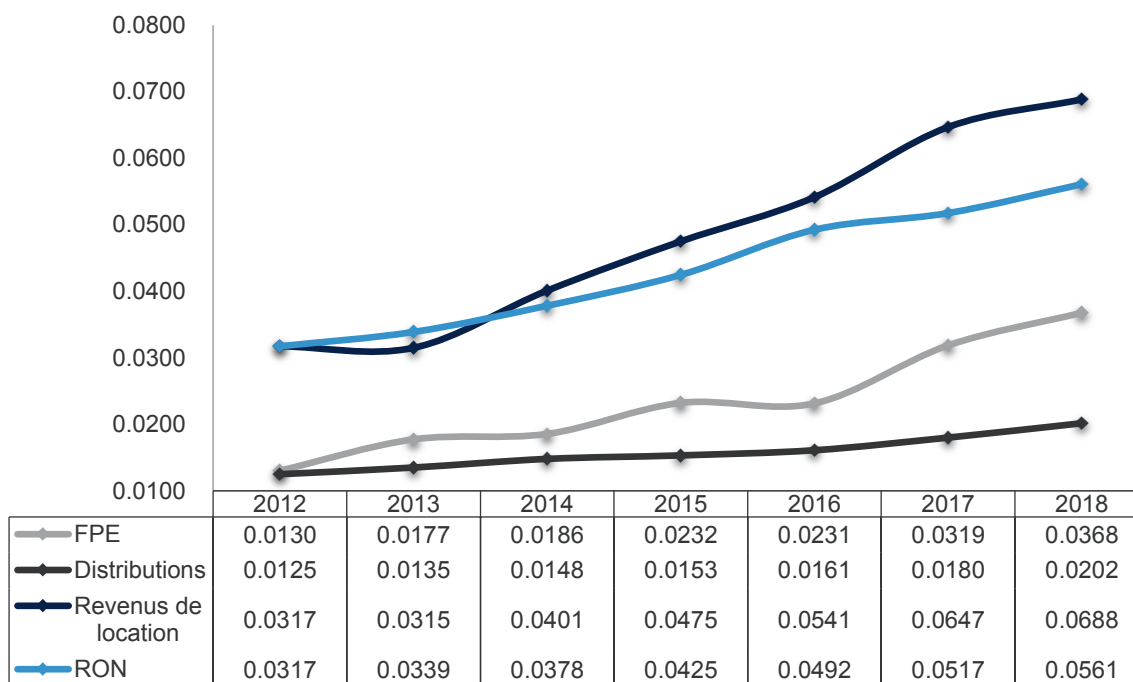
## MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES IFRS UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

**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 FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2018				2017			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	1 719 184	1 663 373	1 530 968	1 361 751	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(3 094 491)	544 021	278 795	1 373 354	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152
Résultat (perte) net par part								
De base	(0.0305)	0.0059	0.0033	0.0160	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310
FPE <sup>(1)</sup>								
De base	923 414	871 219	764 867	792 049	548 042	581 433	508 628	509 113
FPE par part								
De base	0.0091	0.0095	0.0089	0.0092	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086
Valeur des immeubles de placement (000's) <sup>(2)</sup>	108 166	99 265	88 702	77 975	69 589	59 266	53 417	50 873
Total de l'actif (000's)	99 881	96 863	83 966	77 152	70 006	59 102	53 494	50 319
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (000's)	53 365	47 568	44 862	37 809	31 717	29 732	23 114	24 991
Capitaux propres (000's)	42 293	45 899	37 537	37 691	36 708	27 865	27 639	23 022
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	101 590	91 554	85 665	85 659	76 378	69 503	64 233	59 269

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

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

**CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS  
PROVENANT DE L'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(3 094 491)	1 839 189	(4 933 680)	(898 320)	4 540 944	(5 439 264)
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	53 171	-	53 171
Δ de la valeur des immeubles	4 017 199	(787 749)	4 804 948	3 871 418	(2 174 622)	6 046 040
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	6 681	-	13 941	163 104	(148 900)	312 004
Rémunération fondée sur des parts	(1 485)	2 920	(4 405)	79 025	70 745	8 280
Δ de la composante passif des parts privilégiées échan. & débetures	17 068	7 568	9 500	27 950	43 832	(15 882)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(26 615)	(511 244)	484 629	45 105	(189 400)	234 505
Impôts sur le résultat	5,057	4,618	439	10 097	4,618	5 479
FPE <sup>(1)</sup> - de base	923 414	548 042	69%	3 351 550	2 147 217	56%
FPE par part - de base	0.0091	0.0072	26%	0.0368	0.0319	15%
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	7,500	-	7 500	15 000	15 000	-
FPE - dilué	930 914	548 042	70%	3 366 550	2 162 217	56%
FPE par part - dilué	0.0089	0.0072	24%	0.0359	0.0318	13%
FPE récurrents - de base	923 414	548 042	69%	3 336 550	2 137 217	56%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0072	26%	0.0366	0.0317	15%
Distributions	512 014	385 162	126 852	1 834 111	1 277 539	556 572
Distributions par part	0.0050	0.0045	11%	0.0202	0.0180	12%
FPE - de base après distributions	0.0040	0.0027	0.0014	0.0166	0.0139	0.0027
FPE récurrents - de base après dist.	0.0040	0.0027	0.0014	0.0164	0.0137	0.0027
Distributions en % de FPE - de base	55%	63%	(8%)	55%	56%	(1%)
Distributions en % de FPE récurrents - de base	55%	63%	(8%)	55%	57%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	101 590 060	76 378 013	25 212 047	91 163 634	67 398 715	23 764 919
Dilué	104 094 743	76 378 013	27 716 730	93 668 317	67 980 110	25 688 207

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

**FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
FPE de base <sup>(1)</sup>	923 414	548 042	375 372	3 351 550	2 147 217	1204 333
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement et dépenses d'investissement <sup>(2)</sup>	-	(18 233)	18,233	(313 439)	(132 442)	180 997
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA <sup>(1)</sup> - de base	923 414	529 809	74%	3 038 111	2 014 775	51%
FPEA par part - de base	0.0091	0.0069	31%	0.0333	0.0299	11%
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	7,500	-	7 500	15,000	15 000	-
FPEA dilué	930 914	529 809	76%	3 053 111	2 029 775	50%
FPEA par part - dilué	0.0089	0.0069	29%	0.0326	0.0299	9%
Distributions	0.0050	0.0045	12%	0.0202	0.0180	12%
FPEA - de base après distributions	0.0040	0.0024	0.0016	0.0132	0.0119	0.0013
Distributions en % de FPEA - de base	55%	65%	(10%)	60%	60%	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	101 590 060	76 378 013	25 212 047	91 163 634	67 398 715	23 764 919
Dilué	104 094 743	76 378 013	27 716 730	93 668 317	67 980 110	25 688 207

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

<sup>(2)</sup> L'entretien des immeubles de placement de 2018 comprend une allocation de 297 500\$ à un locataire qui est considérée comme étant recouvrable car Fronsac percevra un revenu supplémentaire suite à cet investissement

Le montant affecté à l'entretien des immeubles de placement est plus élevé en 2018 dû à une dépense d'investissement de 297 500\$ sur un immeuble loué à un locataire national. Fronsac considère cet investissement de capital comme étant recouvrable car le loyer de l'immeuble a été augmenté suite à cet investissement.

## FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Les revenus de location de la Fiducie sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018, Fronsac a connu une croissance de ses fonds provenant des activités opérationnelles. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières suite à l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

### FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2018	2017	
Activités opérationnelles	3 188 937	2 060 148	1 128 789
Activités d'investissement	(32 829 359)	(18 984 984)	(13 844 375)
Activités de financement	29 535 441	17 139 182	12 396 259
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	( 104 981)	214 346	(319 327)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	279,433	65,087	214,346
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	174 452	279 433	(104 981)

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018 ont servi à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises. Pour plus de détails reliés aux acquisitions durant cette période, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » dans les états financiers.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 29 535 441\$ (17 139 182\$ pour la même période en 2017). Il s'agit là du total des fonds reçus des nouveaux emprunts hypothécaires et des placements privés. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018, les activités de financement incluent un placement privé au cours duquel la Fiducie a émis 15 918 517 parts ainsi que des débetures convertibles non-garanties, représentant un produit brut de 8 595 999,18\$ et 1 404 000,00\$, respectivement. Pour la période comparable en 2017, les activités de financement incluent deux (2) placements privés au cours desquels la Fiducie a émis 24 204 080 parts, représentant un produit brut de 11 499 999,20\$.

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 719 184\$ (1 316 577\$ au T4 2017). 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.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 16 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 31 décembre 2018 était de 6,48% comparativement à 6,11% à la même date en 2017.

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 le trimestre terminé le 31 décembre 2018, la Fiducie a

comptabilisé des charges financières de 442 287\$ comparativement à un revenu de 220 985\$ au T4 2017. Ce revenu au T4 2017 est expliqué par le gain réalisé par la décomptabilisation de la composante passif des parts privilégiées échangeables, laquelle avait une valeur de 524 994\$. Excluant ce gain, les charges financières en T4 2018 sont plus élevées que celles en T4 2017, principalement dû à des charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 923 414\$ comparativement à 548 042\$ au quatrième trimestre de 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 26% passant de 0,72¢ à 0,91¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

Trimestres terminés les 31 décembre	2018	2017	Δ
Revenus de location	1 719 184	1 316 577	402 607
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	(4 017 199)	787 749	(4 804 948)
Charges financières	442 287	(220 985)	663 272
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(3 094 491)	1 839 189	(4 933 680)
Résultat (perte) net par part De base	(0.0305)	0.0241	(0.0545)
FPE - de base <sup>(1)</sup>	923 414	548 042	68%
FPE par part	0.0091	0.0072	26%
FPE récurrents - de base	923 414	548 042	68%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0072	26%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	101 590 060	76 378 013	25 212 047
BAIIA <sup>(1)</sup>	1 376 733	827 813	548 920
Couverture des intérêts	2.9	2.8	0.1
Couverture de la dette	1.7	1.6	0.1

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

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2018**

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 6 275 277\$ (4 359 277\$ pour la même période en 2017). 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.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 16 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 31 décembre 2018 était de 6,48% comparativement à 6,11% à la même date en 2017.

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 1 602 914\$ (791 702\$ pour la même période en 2017). Le montant des charges financières de 2017 a été affecté par la décomptabilisation de la composante passif des parts privilégiées échangeables, laquelle avait une valeur de 524 994\$. L'augmentation des charges financières provient principalement des charges d'intérêt sur les nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 3 336 550\$ comparativement à 2 137 217\$ pour la même période en 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 15% passant de 3,17¢ à 3,66¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2018	2017	
Revenus de location	6 275 277	4 359 277	1 916 000
Autre revenus	15 000	10 000	5 000
Variation de la valeur des immeubles de placement	(3 871 418)	2 174 622	(6 046 040)
Charges financières	1 602 914	791 702	811 212
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	( 898 320)	4 540 944	(5 439 264)
Résultat net par part De base	(0.0099)	0.0674	(0.0772)
FPE - de base <sup>(1)</sup>	3 351 550	2 147 217	56%
FPE par part	0.0368	0.0319	15%
FPE récurrents - de base	3 336 550	2 137 217	56%
FPE récurrents par part - de base	0.0366	0.0317	15%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	91 163 634	67 398 715	23 764 919
BAIIA <sup>(1)</sup>	4 749 213	3 013 742	1 735 471
Couverture des intérêts	3.1	3.1	0.0
Couverture de la dette	1.8	1.7	0.1

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

**STRUCTURE FINANCIÈRE**

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, 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 2018, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

**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.

**Le 18 juillet 2018**, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément au renouvellement de 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 4 283 577 parts, ce qui représentait environ 5% des parts en circulation à cette date. À la dite date, la Fiducie avait 85 671 543 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 713 430 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2018. La Fiducie n'a racheté aucune part en circulation depuis cette date.

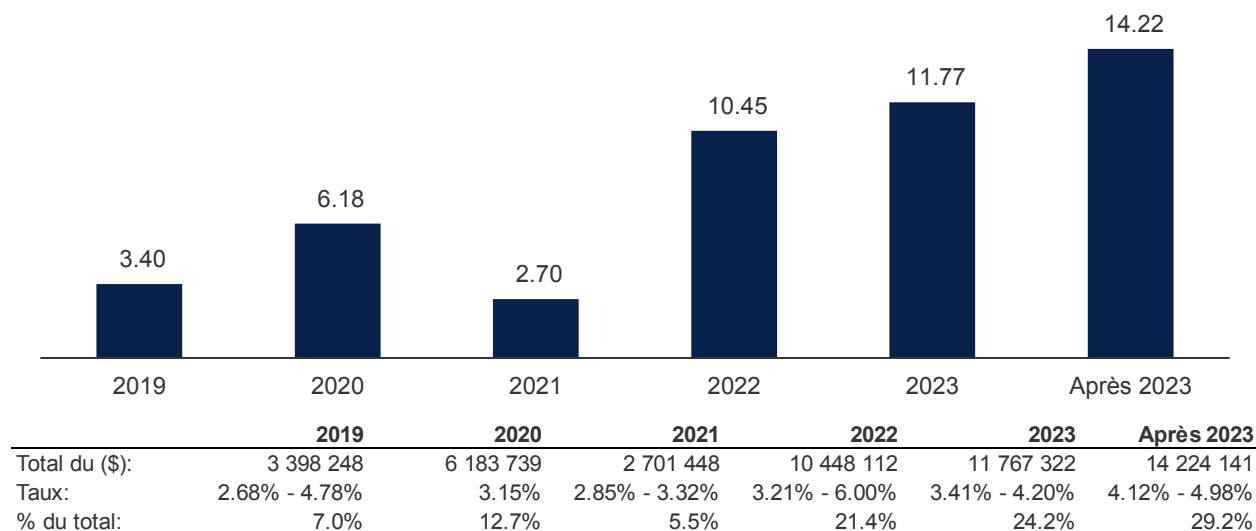
**Le 8 août 2018**, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé, aux termes d'une dispense de prospectus, et ce pour un produit maximal de 10 000 000 \$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement était composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs devait déterminer dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seraient ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pouvait excéder 3 000 000 \$.

Les Parts ont été offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles, dont l'échéance est de cinq (5) ans après leur émission, portent intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et sont convertibles au gré du porteur en Parts à un prix de conversion de 0,73 \$ par part. Fronsac peut également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans après leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0,73 \$ pendant une période consécutive de quarante-cinq (45) jours ouvrables.

**Le 28 août 2018**, Fronsac a annoncé la clôture (la « Date de clôture »), de l'Offre de placement précédemment annoncé pour un montant total de 9 999 999,18\$. Fronsac a émis 15 918 517 de Parts pour un montant de 8 595 999,18 ainsi que des Débentures convertibles pour un montant de 1 404 000\$, le tout émis aux termes d'une dispense de prospectus conformément au Règlement 45-106 sur la dispense de prospectus.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2018 était de 101 590 060.

### SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS 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 2018, il y avait 26 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 50 775 481\$ (31 581 924\$ au 31 décembre 2017). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements (intérêts et capital) de 32,8M\$ pour les 5 prochaines années et 18,0M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,7 ans (4,4 ans au 31 décembre 2017). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 1 593 481\$ au 31 décembre 2018 (250 581\$ au 31 décembre 2017). La Fiducie a trois (3) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$, 0,7M\$ et 0,4M\$. Au 31 décembre 2018, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 2 470 000\$ (nil au 31 décembre 2017).

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 rendement 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

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

En janvier 2016, l'International Accounting Standards Board («IASB») publiait une nouvelle norme, soit IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation IFRS 16 en utilisant la méthode rétrospective. Seules les locations où la Fiducie agit à titre de preneur sont affectées par l'adoption d'IFRS 16. Les



locations où la Fiducie agit à titre de bailleur ne sont pas affectées et sont entièrement classées comme des contrats de location simple. Avant l'exercice 2018, la Fiducie n'avait aucun contrat de location à titre de preneur. L'adoption d'IFRS 16 n'a donc aucune incidence sur les soldes d'ouverture des états financiers consolidés.

Les principaux éléments de cette nouvelle norme amènent la Fiducie à comptabiliser, à titre de preneur, un actif pour les contrats de location qui confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien pour un certain temps moyennant une contrepartie. Un passif est comptabilisé au titre de l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

---

### 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 2018, la Fiducie détenait des intérêts dans quarante-sept (47) propriétés au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse touchant cinq (5) secteurs 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 (187 106\$ au 31 décembre 2018 par rapport à 182 795\$ au 31 décembre 2017). 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 débetures 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. Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 388 265\$ sur le montant des charges financières de l'année.

**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 ce 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 ses emprunts bancaires.

## OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les revenus de location incluent un montant de 536 856\$ (2017: 541 888\$) obtenu de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels aucun montant (2017: 468\$) est à recevoir au 31 décembre 2018.

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

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par un (1) fiduciaire, au prix annuel de 175 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2029.

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.

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

Les charges administratives comprennent un montant de 35 000\$ (2017: 43 800\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 22 683\$ (2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 4 315\$ (2017: 3 696\$) pour lequel un montant de 164\$ (2017: 190\$) est à recevoir au 31 décembre 2018.

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (2017: 0\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 8 433\$ (2017: 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (2017: 0\$) n'est à payer au 31 décembre 2018.

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

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

# NOS PARTENAIRES D'AFFAIRES



# OUR BUSINESS PARTNERS

FRONSAC - 2019 - 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 - 2019 - All Rights Reserved

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

04.18.19