
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-4	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation financière	5	Financial Position
Comptes de résultat et Résultat global	6	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	7	Changes in Equity
Flux de trésorerie	8	Cash flows
Notes aux états financiers consolidés	9-42	Notes to Consolidated Financial Statements

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Fronsac (la «Fiducie» ou «FPI») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris 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. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes et établissons des politiques et procédés pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection de son actif.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de la Fiducie. Ce comité revoit les états financiers consolidés de la Fiducie et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

Bélanger Dalcourt CPA Inc., auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts de la Fiducie sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2019 et 2018 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.

/s/ Michel Lassonde
Président du conseil des fiduciaires

Le 20 mars 2020

Management's responsibility for Financial Reporting

The accompanying consolidated financial statements of Fronsac Real Estate Investment Trust (the "Trust" or the "REIT") were prepared by management, which is responsible for the integrity and fairness of the information presented, including amounts based on best estimates and careful judgments 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. These consolidated financial statements were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

Financial information appearing throughout our MD&A is consistent with these consolidated financial statements. In discharging our responsibility for the integrity and fairness of the consolidated financial statements and for the accounting systems from which they are derived, we 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 Board of Trustees oversees management's responsibility for financial reporting through an Audit Committee, which is composed entirely of Trustees who are not members of the REIT's management or personnel. This Committee reviews our consolidated financial statements and recommends them to the Board for approval. Other key responsibilities of the Audit Committee include advising the Trustees on auditing matters and financial reporting issues.

Bélanger Dalcourt CPA Inc., independent auditors appointed by the unitholders of the Trust upon the recommendation of the Board, have performed an independent audit of the Consolidated Financial Statements as at December 31, 2019 and 2018 and their report follows. The auditors have full and unrestricted access to the Audit Committee to discuss their audit and related findings.

/s/ Michel Lassonde
Chairman of the Board of Trustees

March 20, 2020

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs 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 2019 et 2018, et les comptes consolidés de résultat et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2019 et 2018, 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 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2019 et 2018, 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, 2019 and 2018, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2019 and 2018, 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, 2019 and 2018, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years ended December 31, 2019 and 2018 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.

Responsabilités 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.

Responsabilités 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;

Responsibilities 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.



Bélanger Dalcourt CPA Inc.
Montréal, Canada
Le 20 mars 2020

- 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.



Bélanger Dalcourt CPA Inc.
Montreal, Canada
March 20, 2020

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125104

¹ 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

	31 décembre / December 31	31 décembre / December 31	
<i>(en dollars canadiens)</i>	2019	2018	<i>(in canadian dollars)</i>
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	118 503 056	92 629 541	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	6 266 281	4 686 447	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	1 754 755	1 151 577	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	24 200	25 700	Deferred tax assets (note 19)
	126 548 292	98 493 265	
Actifs courants			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7)	300 338	174 452	Cash and cash equivalents (note 7)
Autres actifs courants (note 8)	262 411	22 556	Other current assets (note 8)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	2 007 667	200 076	Current portion of financial assets (note 6)
	129 118 708	98 890 349	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 9)	52 634 994	45 886 293	Mortgages (note 9)
Dette à long terme (note 10)	90 000	105 000	Long-term debt (note 10)
Débiteures convertibles (note 11)	3 023 326	1 593 481	Convertible debentures (note 11)
Instruments financiers dérivés (note 12)	748 820	146 530	Derivative financial instruments (note 12)
Autres passifs (note 13)	223 583	141 578	Other liabilities (note 13)
Passifs d'impôt différé (note 19)	154 000	163 000	Deferred tax liabilities (note 19)
	56 874 723	48 035 882	
Passifs courants			Current liabilities
Bons de souscription (note 14)	898 570	289 800	Warrants (note 14)
Facilités de crédit (note 15)	10 445 700	2 470 000	Credit facilities (note 15)
Créditeurs (note 16)	854 893	961 796	Accounts payable (note 16)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 9 et 10)	7 657 959	4 904 188	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 9 and 10)
Portion à court terme des autres passifs (note 13)	469 823	426 534	Current portion of other liabilities (note 13)
Provision (note 26)	575 000	500 000	Provision (note 26)
TOTAL DU PASSIF	77 776 668	57 588 200	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	51 342 040	41 302 149	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	129 118 708	98 890 349	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Lassonde, fiduciaire / trustee

MICHEL LASSONDE

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

JASON PARRAVANO

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

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

<i>(en dollars canadiens)</i>	2019	2018	<i>(in canadian dollars)</i>
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (notes 25 et 27)	9 388 326	6 275 277	Rental income from investment properties (notes 25 and 27)
Coûts opérationnels	(2 244 304)	(1 177 602)	Operating costs
Autres produits	-	15 000	Other revenues
Résultat opérationnel net	7 144 022	5 112 675	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	(145 474)	17 858	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 546 054	(4 862 229)	Change in fair value of investment properties
	8 544 602	268 304	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives	627 894	536 021	Administrative expenses
Rémunération à base de parts (note 17)	259 845	36 625	Unit-based compensation (note 17)
Charges financières (note 18)	3 583 094	1 602 914	Financial expenses (note 18)
	4 470 833	2 175 560	
Résultat (perte) avant impôts	4 073 769	(1 907 256)	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 19)			Income taxes (note 19)
Différés	(7 500)	(18 125)	Deferred
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	4 081 269	(1 889 131)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)	0,0366	(0,0207)	Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 20)
Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)	0,0365	(0,0207)	Net income (net loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES 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 2019

DECEMBER 31, 2019

	Résultats non distribués	Parts de Fiducie	Surplus	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 17)	Surplus	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1er janvier 2019	1 869 427	39 361 322	71 400	41 302 149	January 1, 2019
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat global	4 081 269	-	-	4 081 269	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	8 636 962	-	8 636 962	Issuance of units
Frais d'émission	(221 257)	-	-	(221 257)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(2 457 083)	-	-	(2 457 083)	Distributions to unitholders
31 décembre 2019	3 272 356	47 998 284	71 400	51 342 040	December 31, 2019

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	
	\$	\$	\$	\$	
1er 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	(1 889 131)	-	-	(1 889 131)	Net loss and comprehensive loss
Émissions de parts	-	8 638 399	-	8 638 399	Issuance of units
Frais d'émission	(321 404)	-	-	(321 404)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1 834 111)	-	-	(1 834 111)	Distributions to unitholders
31 décembre 2018	1 869 427	39 361 322	71 400	41 302 149	December 31, 2018

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

<i>(en dollars canadiens)</i>	2019	2018	<i>(in canadian dollars)</i>
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	4 081 269	(1 889 131)	Net income (loss)
Ajustements:			Adjustments:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	145 474	(17 858)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 546 054)	4 862 229	Change in fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 21)	2 418 655	1 519 641	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(2 379 675)	(1 474 587)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	259 845	36 625	Unit-based compensation
Charges financières	1 158 905	73 055	Financial expenses
Impôts différés	(7 500)	(18 125)	Deferred income taxes
	4 130 919	3 091 849	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 21)	(515 663)	97 088	Net change in non-cash asset and liability items (note 21)
	3 615 256	3 188 937	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(24 408 650)	(30 143 831)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(1 884 808)	(3 167 298)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	159 500	121 000	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts à recevoir	(2 494 400)	(2 049 230)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts à recevoir	413 034	2 410 000	Proceeds from loans receivable
	(28 215 324)	(32 829 359)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	7 975 700	2 470 000	Net change in bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	14 546 315	20 328 359	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(3 583 409)	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(1 460 434)	(1 134 802)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débetures convertibles	1 732 000	1 404 000	Issuance of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	(15 000)	(15 000)	Repayment of long-term debt
Émissions de parts, net des frais d'émission	7 987 865	8 316 995	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(2 457 083)	(1 834 111)	Distributions to unitholders
	24 725 954	29 535 441	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	125 886	(104 981)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	174 452	279 433	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 7)	300 338	174 452	Cash and cash equivalents end of the year (note 7)

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 2019 ET 2018**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 20 mars 2020.

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.

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

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

These consolidated financial statements were approved on March 20, 2020 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.

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Types d'acquisitions

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

Afin de déterminer si l'acquisition se qualifie à titre de regroupement d'entreprise ou d'acquisition d'actifs, la Fiducie examine si, en achetant la propriété, elle a aussi acheté des données et processus qui appliqués aux données ont la capacité de générer des sorties. Particulièrement, la Fiducie examine les points suivants:

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

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

Partenariats

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

Use of estimates and judgments

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

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

Judgments

Nature of acquisitions

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

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

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

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

Joint arrangements

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Use of estimates and judgments (continued)

Estimations

Évaluation des immeubles de placement

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

L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés provenant des locataires existants. La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux états financiers consolidés a été calculée à l'interne selon 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, appliqué sur les revenus de location ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte d'une provision pour inoccupation, de frais de gestion, de réserves structurelles et d'un escompte sur les revenus variables.

Évaluation des instruments financiers dérivés et rémunération fondée sur des parts

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

Estimates

Valuation of investment properties

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

Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from tenants. The fair value of the investment properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization 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.

Valuation of derivative financial instruments and unit-based compensation

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

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

Equity method accounted investments

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

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

b) Properties under development

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

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

Immeubles locatifs

Les immeubles locatifs englobent les propriétés en location dont la Fiducie possède un droit de contrôler l'utilisation pour un certain temps moyennant une contrepartie. Ces immeubles sont initialement évalués au coût et par la suite à leur juste valeur et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat.

Partenariats

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Comptabilisation des produits

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

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

b) Properties under development (continued)

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

Leased properties

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

Joint arrangements

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or through co-ownerships. A joint arrangement is a contractual arrangement pursuant to which the Trust and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control whereby the strategic financial and operating decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties.

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

Cash and cash equivalents

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

Revenue recognition

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(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.

Parts de fiducie

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

Débetures convertibles

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

Bons de souscription

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

Leases

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

Other revenues

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

Trust units

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

Convertible debentures

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

Warrants

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération fondée sur des parts

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net par part

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

Régime d'options d'achat de parts

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de la TSX.V qui prévoit que le conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. En date du 31 décembre 2019, 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. La durée de vie des options sont de 10 ans et elles sont acquises à la date d'attribution. Lorsqu'elles sont acquises, les options peuvent être converties en parts de fiducie. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Unit-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. The Trust's units are redeemable at the option of the holder and, therefore, are classified as financial liabilities. The conditions under IAS 32 that allow certain puttable instruments to be presented as equity does not apply to unit-based compensation under IFRS 2. Accordingly, the unit-based compensation is measured at fair value and the change in the fair value is recognized to income.

Income taxes

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

Net income per unit

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

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX.V which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units. As at December 31, 2019, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 2,561,608 units. The options have a term of 10 years and vest immediately on grant date. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Financial instruments

Actifs et passifs financiers

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

Financial assets and liabilities

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

Actifs financiers

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

Financial assets

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

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

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

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

Cash and cash equivalents and other financial assets are classified 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 qui sont évalués à la JVBRN, lesquels sont évalués ultérieurement à la juste valeur. La charge d'intérêts des passifs financiers classés au coût amorti est incluse dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Financial liabilities

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

Les crédateurs, facilités de crédit, emprunts hypothécaires, dette à long terme et 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 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(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 nécessite de déterminer s'il y a eu une importante augmentation du risque de crédit. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts à recevoir, les pertes de crédit attendues sont non significatives.

Impairment

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

Évaluation à la juste valeur

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2019, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Fair value measurement

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2019, 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 2019, 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, 2019, 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 2019, 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, 2019, 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 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	2019	2018	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de l'exercice	92 196 207	66 350 563	Balance beginning of the year
Additions:			Additions:
Acquisitions	23 189 974	30 378 823	Acquisitions
Dépenses d'investissement	91 031	313 439	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	2 794 604	-	Amount transferred from properties under development
Montant transféré aux immeubles en cours d'aménagement	(1 314 814)	(975 200)	Amount transferred to properties under development
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 546 054	(3 871 418)	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	118 503 056	92 196 207	Balance end of the year
Immeubles en cours d'aménagement			Properties under development
Solde au début de l'exercice	433 334	-	Balance beginning of the year
Dépenses d'investissement	1 046 456	448 945	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles productifs	1 314 814	975 200	Amount transferred from developed properties
Montant transféré aux immeubles productifs	(2 794 604)	-	Amount transferred to developed properties
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	(990 811)	Change in fair value of investment properties
Solde à la fin de l'exercice	-	433 334	Balance end of the year
Total	118 503 056	92 629 541	Total

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2019

2019 Acquisitions

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Acquisitions 2018

2018 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placements, incluant frais connexes Investment properties, including transaction costs \$
29 mars 2018 / March 29, 2018	Gatineau, Qc	100	7 714 179
21 juin 2018 / June 21, 2018	Repentigny, Qc	100	6 373 738
10 septembre 2018 / September 10, 2018	Mont-Laurier, Qc	100	9 191 878
31 octobre 2018 / October 31, 2018	Dartmouth, NE	100	1 600 371
6 décembre 2018 / December 6, 2018	Thetford Mines, Qc	100	1 221 289
20 décembre 2018 / December 20, 2018	Québec, Qc	100	4 277 368
			30 378 823

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
31 décembre 2019 / December 31, 2019			
Portefeuille global / Overall portfolio	7 536 202	6,35%	5,75% - 7,25%
31 décembre 2018 / December 31, 2018			
Portefeuille global / Overall portfolio	5 979 747	6,48%	5,75% - 7,25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2019 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2019 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)%	10 180 806
(0.25)%	4 880 018
0.50%	(8 684 017)
0.25%	(4 507 612)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	<u>Participation</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Ownership</u>	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	813 386	775 477	50	CDM-1 LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	872 628	423 504	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	321 299	290 581	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	245 285	917 575	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Odacité Mercier	50	1 148 351	954 347	50	Odacite Mercier LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	883 846	308 815	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1 091 457	1 016 148	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	875 214	-	50	Immeubles Frondacite LP
Autres coentreprises	75	14 815	-	75	Other joint ventures
		6 266 281	4 686 447		

<u>Situation financière</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Financial position</u>
	\$	\$	
Immeubles productifs	14 162 491	13 099 563	Developed properties
Immeubles locatifs	350 000	654 751	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	1 360 544	790 969	Properties under development, at cost
Actifs courants	815 306	245 251	Current assets
Total des actifs	16 688 341	14 790 534	Total assets
Emprunts hypothécaires	7 930 902	8 593 151	Mortgages
Obligations locatives	666 644	652 869	Lease obligations
Passifs courants	1 824 514	858 067	Current liabilities
Total des passifs	10 422 060	10 104 087	Total liabilities
Actifs nets	6 266 281	4 686 447	Net assets

<u>Résultat net</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Net income</u>
	\$	\$	
Revenus de location	1 335 696	422 041	Rental income
Coûts opérationnels	(382 711)	(98 840)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(583 734)	(163 104)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(29 944)	(4 041)	Administrative expenses
Charges financières	(484 781)	(138 198)	Financial expenses
Résultat net	(145 474)	17 858	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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 Pétro-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 quatrième 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 1st phase 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 crédettes 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'automne 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. Construction will begin in Fall 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 crédettes de 155 117\$ et 50% des actifs de 58 014\$ reliés aux ajustements de clôture.

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.

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Fair Value of Investment Properties			Ownership	Location
	Participation	2019	2018		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1 666 650	1 599 984	65	Trois-Rivieres, QC
Louiseville, QC	50	3 114 550	2 876 560	50	Louiseville, QC
		4 781 200	4 476 544		

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.

<u>Situation financière</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Financial position</u>
	\$	\$	
Immeubles de placement	4 781 200	4 476 544	Investment properties
Actifs courants	51 353	48 380	Current assets
Total des actifs	4 832 553	4 524 924	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 627 500	1 697 500	Mortgages
Passifs courants	22 395	22 220	Current liabilities
Total des passifs	1 649 895	1 719 720	Total liabilities
<u>Résultat net</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Net income</u>
	\$	\$	
Revenus de location	323 328	314 365	Rental income
Coûts opérationnels	(29 726)	(32 618)	Operating costs
Charges financières	(68 767)	(69 903)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	304 656	30 637	Change in fair value of investment properties
Résultat net	529 491	242 481	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2019	2018	
	\$	\$	
Débiteurs	516 509	187 106	Accounts receivable
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1er avril 2023	52 283	65 317	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1st, 2023
Prêts à recevoir à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes de 6% et 7,50%, échéant au plus tard en février 2025	3 193 630	1 099 230	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates of 6% and 7.50%, with maturities up until February 2025
	3 762 422	1 351 653	
Tranche courante	2 007 667	200 076	Current
Tranche non courante	1 754 755	1 151 577	Non-current

7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2019	2018	
	\$	\$	
Encaisse	300 338	174 452	Cash

8. AUTRES ACTIFS COURANTS

8. OTHER CURRENT ASSETS

	2019	2018	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	4 045	22 556	Prepaid expenses
Dépôt sur transaction	258 366	-	Deposits on transactions
	262 411	22 556	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

9. MORTGAGES

	2019	2018	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	60 277 953	50 775 481	Mortgages
Tranche non courante	52 634 994	45 886 293	Non-current
Tranche courante	7 642 959	4 889 188	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2,85% - 4,98%	2,68% - 4,98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,96%	3,81%	Weighted average interest rate
Échéance	2020 - 2033	2019 - 2033	Maturity

Au 31 décembre 2019, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2019, annual mortgage loans repayments are as follows:

Année	\$	Year
2020	7 642 959	2020
2021	4 046 610	2021
2022	7 859 305	2022
2023	9 613 057	2023
2024	3 152 485	2024
Subséquemment	27 963 537	Thereafter
	60 277 953	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 97 406 334\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$97,406,334.

10. DETTE À LONG TERME

10. LONG-TERM DEBT

	2019	2018	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	105 000	120 000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	90 000	105 000	Non-current
Tranche courante	15 000	15 000	Current

Au 31 décembre 2019, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2019, annual long-term debt repayments are as follows:

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

11. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2019	2018	
	\$	\$	
Passif	3 023 326	1 593 481	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
Mai 2019 / May 2019	6,00	7,42	1 732 000	0,73	Mai 2024 / May 2024

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

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

Résultat par part

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

Income per unit

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

12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2019	2018	
Les débentures 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	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 débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	321 760	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.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	427 060	-	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
	<u>748 820</u>	<u>146 530</u>	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	2019	2018	
Cours de la part (\$)	0,66	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,73	0,43 - 0,73	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,0222	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,64	1,00 - 1,93	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	46,69	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3,67 - 4,42	0,75 - 4,67	Expected life (years)

Une charge de 495 290\$ [2018: 4 805\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

An expense of \$495,290 [2018: \$4,805] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

13. AUTRES PASSIFS

13. OTHER LIABILITIES

	2019	2018	
	\$	\$	
Revenus reportés	469 823	426 534	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44 833	44 833	Tenant deposits
Rémunération fondée sur des parts	178 750	96 745	Unit-based compensation
	693 406	568 112	
Tranche non courante	223 583	141 578	Non-current
Tranche courante	469 823	426 534	Current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. BONS DE SOUSCRIPTION

14. WARRANTS

	2019	2018	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 17)	898 570	289 800	Warrants (note 17)

15. FACILITÉS DE CRÉDIT

15. CREDIT FACILITIES

La Fiducie bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières et d'un Fiduciaire d'un montant de 10 800 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 31 décembre 2019, le solde des lignes de crédit se chiffre à 10 445 700\$ [2018: 2 470 000\$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 17 935 542\$, et par une hypothèque de premier rang de 2 050 000\$ grevant tous les biens meubles de la Fiducie.

The Trust has authorized lines of credit of \$10,800,000 with financial institutions and a Trustee, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at December 31, 2019, the lines of credit have a balance of \$10,445,700 [2018: \$2,470,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a book value of \$17,935,542, and by a first rank mortgage of \$2,050,000 on all moveable assets of the Trust.

16. CRÉDITEURS

16. ACCOUNTS PAYABLE

	2019	2018	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	491 050	657 969	Trade payables
Autres créditeurs	363 843	303 827	Other payables
	854 893	961 796	

Les créditeurs du 31 décembre 2019 comprennent un montant de 361 437\$ (2018: \$517 626) relié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2019, include an amount of \$361,437 (2018: \$517,626) related to acquisitions of investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(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 \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts de fiducie					Trust units
Solde au 1 janvier 2018	85 591 543		30 722 923		Balance January 1, 2018
Variation au cours de l'exercice 2018:					Changes during the year 2018:
15 janvier 2018	80 000	0,53	42 400	Rémunération / Compensation	January 15, 2018
28 août 2018	15 918 517	0,54	8 595 999	Capital	August 28, 2018
Solde au 31 décembre 2018	101 590 060		39 361 322		Balance December 31, 2018
Variation au cours de l'exercice 2019:					Changes during the year 2019:
19 mars 2019	112 000	0,57	63 840	Rémunération / Compensation	March 19, 2019
16 mai 2019	14 869 091	0,55	8 178 000	Capital	May 16, 2019
3 juin 2019	200 000	0,57	114 000	Rémunération / Compensation	June 3, 2019
22 juillet 2019	51 020	0,61	31 122	Bons / Warrants	July 22, 2019
30 août 2019	581 395	0,43	250 000	Déventures / Debentures	August 30, 2019
Solde au 31 décembre 2019	117 403 566		47 998 284		Balance December 31, 2019

Rémunération: Émis en échange de services

Capital: Émis suite à un placement privé

Bons: Émis suite à des bons de souscription exercés

Déventures: Émis suite à la conversion de déventures convertibles

Compensation: Issued in exchange for services

Capital: Issued following a private placement

Warrants: Issued following the exercise of warrants

Debentures: Issued following the conversion of convertible debentures

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2019, la Fiducie n'a racheté aucune part de ses détenteurs de parts.

For the year ended December 31, 2019, no unitholders have redeemed units.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

17. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat de parts

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix d'exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2018	550 000	0,38
Variation au cours de l'exercice 2018:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2018	550 000	0,38
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2019	550 000	0,38
Solde des options acquises	550 000	0,38

Units options

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

Changes during the year 2018:

None
Balance December 31, 2018

Changes during the year 2019:

None
Balance December 31, 2019
Balance of vested options

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 décembre 2019 6,29 années / 6.29 years

Weighted average remaining life

December 31, 2019

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:

	2019	2018	
Cours de la part (\$)	0,66	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,38	0,38	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,0222	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,64	1,94	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	46,69	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	6,29	7,29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option	0,33	0,18	Fair value of option

Sous la rubrique rémunération à base de parts, une charge de 259 845\$ [2018: 36 625\$] 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 \$259,845 [2018: \$36,625] was recorded to income of the Trust in respect to the units options.

Résultat par part

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

17. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription («bons»)

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix d'exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2018	5 102 040	0,61
Variation au cours de l'exercice 2018:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2018	5 102 040	0,61
Variation au cours de l'exercice 2019:		
Exercés	(51 020)	0,61
Solde au 31 décembre 2019	5 051 020	0,61

Warrants

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

Balance January 1, 2018	5 102 040	0,61
Changes during the year 2018:		
None	-	-
Balance December 31, 2018	5 102 040	0,61
Changes during the year 2019:		
Exercised	(51 020)	0,61
Balance December 31, 2019	5 051 020	0,61

5 051 020 bons de souscription	Date d'échéance 15 mai 2022	Expiry date May 15, 2022	5,051,020 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 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:

	2019	2018	
Cours de la part (\$)	0,66	0,54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	0,61	0,61	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,02555	0,0222	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,66	1,92	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	46,69	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	2,38	3,38	Expected life (years)
Juste valeur du bon de souscription	0,18	0,06	Fair value of warrant

Sous la rubrique de charges financières, une charge de 608 770\$ [2018: 40 300\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie relativement aux bons de souscription.

Under the category of financial expenses, an expense of \$608,770 [2018: \$40,300] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Résultat par part

Les bons de souscription sont dilutifs car leur prix de levée est inférieur au cours moyen de la part.

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. CHARGES FINANCIÈRES

18. FINANCIAL EXPENSES

	2019	2018	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	2 151 153	1 448 094	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	267 502	71 547	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	182 079	42 950	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	495 290	4 805	convertible debentures
bons de souscription	608 770	40 300	warrants
Autres frais financiers	5 818	7 470	Other financial charges
Coûts d'émission de débetures convertibles	30 660	53 171	Convertible debentures issuance costs
Produits d'intérêts	(158 178)	(65 423)	Interest income
	3 583 094	1 602 914	

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 charge d'impôt différé de la Fiducie se présentent comme suit:

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. RÉSULTAT NET (PERTE NETTE) PAR PART

20. NET INCOME (NET LOSS) PER UNIT

	2019	2018	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 081 269	(1 889 131)	Net income (loss) attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	-	Adjustment to numerator
Résultat net (perte nette) dilué(e) après ajustement du numérateur	4 081 269	(1 889 131)	Diluted net income (loss) after adjustment to numerator
 <u>Dénominateur</u>			 <u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	111 384 880	91 163 634	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	395 131	-	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - dilué	111 780 011	91 163 634	Weighted average number of unit outstanding - diluted
 Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - de base	 0,0366	 (0,0207)	 Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic
 Résultat net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	 0,0365	 (0,0207)	 Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted

21. FLUX DE TRÉSORERIE

21. CASH FLOWS

	2019	2018	
	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif			Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(239 855)	(15 966)	Other current assets
Autres actifs financiers	(329 403)	7 606	Other financial assets
Créditeurs	49 286	29 692	Accounts payable
Autres passifs	43 289	120 810	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(38 980)	(45 054)	Change in accrued interest
	(515 663)	97 088	
 Informations supplémentaires			 Supplementary information
Charges d'intérêts	2 418 655	1 519 641	Interest expenses
Variation des intérêts courus	(38 980)	(45 054)	Change in accrued interest
Intérêts payés	2 379 675	1 474 587	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

21. CASH FLOWS (continued)

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

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

	2019	2018	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de l'exercice	50 775 481	31 581 924	Balance beginning of year
Nouveaux emprunts	14 546 315	20 328 359	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(5 043 843)	(1 134 802)	Repayment of mortgages
Solde à la fin de l'exercice	60 277 953	50 775 481	Balance end of year
Dette à long terme			Long-term debt
Solde au début de l'exercice	120 000	135 000	Balance beginning of year
Remboursements de la dette à long terme	(15 000)	(15 000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de l'exercice	105 000	120 000	Balance end of year
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de l'exercice	1 593 481	250 581	Balance beginning of year
Émission de débetures convertibles	1 732 000	1 404 000	Issuance of convertible debentures
Désactualisation de l'instrument financier dérivé	(107 000)	(89 050)	Accretion of derivative financial instruments
Conversion des débetures convertibles	(250 000)	-	Conversion of convertible debentures
Intérêts sur débetures convertibles	182 079	42 950	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(127 234)	(15 000)	Interest paid
Solde à la fin de l'exercice	3 023 326	1 593 481	Balance end of year

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Le tableau qui suit montre les valeurs comptables des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que leur juste valeur. Il montre aussi leur niveau hiérarchique d'évaluation.

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

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	
		Carrying amount		Fair value	Hierarchy
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		l e v e l
31 décembre 2019		\$	\$	\$	
Actifs financiers					December 31, 2019 Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	300 338	300 338	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	3 762 422	3 762 422	(2) Other financial assets
		-	4 062 760	4 062 760	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	854 893	854 893	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	10 445 700	10 445 700	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	60 277 953	60 359 935	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	105 000	98 234	(2) Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	3 023 326	2 958 236	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(3)	748 820	-	748 820	(3) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(3)	898 570	-	898 570	(3) Warrants
Rémunération fondée sur des parts	(3)	178 750	-	178 750	(3) Unit-based compensation
		1 826 140	74 706 872	76 543 138	
31 décembre 2018					
Actifs financiers					December 31, 2018 Financial assets
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	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	961 796	961 796	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(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
Rémunération fondée sur des parts	(3)	96 745	-	96 745	(3) Unit-based compensation
		533 075	55 920 758	56 453 833	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Fair value of derivative financial instruments

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

Sensibilité au cours de la part

	Cours de la part (\$)	Valeur (\$)
	Unit price (\$)	Value (\$)
Débentures convertibles	0,66	748 820
	0,70	840 618
	0,62	659 434
Rémunération fondée sur des parts	0,66	178 750
	0,70	196 790
	0,62	161 425
Bons de souscription	0,66	898 570
	0,70	1 038 775
	0,62	778 061

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%)	Valeur (\$)
	Volatility (%)	Value (\$)
Débentures convertibles	46,69	748 820
	51,69	844 279
	41,69	651 861
Rémunération fondée sur des parts	46,69	178 750
	51,69	187 275
	41,69	170 775
Bons de souscription	46,69	898 750
	51,69	994 898
	41,69	819 388

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. GESTION DU CAPITAL

23. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are as follows:

	2019	2018	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	60 277 953	50 775 481	Mortgages
Dettes à long terme	105 000	120 000	Long-term debt
Débiteures convertibles	3 023 326	1 593 481	Convertible debentures
Facilités de crédit	10 445 700	2 470 000	Credit facilities
Parts de fiducie	47 998 284	39 361 322	Trust units
	121 850 263	94 320 284	

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 2019, les comptes clients se chiffrent à 516 509\$ (2018: 187 106\$) et les prêts à recevoir à 3 245 913\$ (2018: 1 164 547\$).

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, 2019, accounts receivable amount to \$516,509 (2018: \$187,106) and loans receivable to \$3,245,913 (2018: \$1,164,547).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(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 dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. La Fiducie exerce un constant suivi de ces prêts.

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

La Fiducie diminue son risque de crédit en louant préférentiellement à des locataires ayant des activités pan canadiennes. Les six principaux locataires sont Sobeys, Suncor, Tim Hortons, Pharmaprix, Couche-Tard et Bureau en Gros qui représentent respectivement 15,0%, 9,3%, 7,5%, 7,3%, 7,3% et 6,7% des revenus de location. La Fiducie ne considère pas avoir un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires, locataires que la Fiducie définit comme des locataires liés.

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 620 342\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

Risque de liquidité

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

Credit risk (continued)

Accounts receivable mostly include major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants, officers and 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.

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top six tenants, Sobeys, Suncor, Tim Hortons, Shoppers, Couche-Tard and Staples make up 15.0%, 9.3%, 7.5%, 7.3%, 7.3% and 6.7% of rental income respectively. Apart from the top six tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics which the Trust defines as tenants that are related.

Interest rate risk

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$620,342 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

Liquidity risk (continued)

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

The Trust has a 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.

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

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

31 décembre 2019 / December 31, 2019	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2020	2021	2022	2023	2024	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	854 893	854 893	854 893	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	10 445 700	10 445 700	10 445 700	-	-	-	-	-
Provision	575 000	575 000	575 000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	60 277 953	74 521 169	9 843 275	6 108 346	9 708 915	11 017 687	4 437 377	33 405 569
Dette à long term								
Long-term debt	105 000	105 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	30 000
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	3 023 326	3 903 860	188 160	188 160	188 160	1 564 080	1 775 300	-
	75 281 872	90 405 622	21 922 028	6 311 506	9 912 075	12 596 767	6 227 677	33 435 569

31 décembre 2018 / December 31, 2018	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2019	2020	2021	2022	2023	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	961 796	961 796	961 796	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	2 470 000	2 470 000	2 470 000	-	-	-	-	-
Provision	500 000	500 000	500 000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	50 775 481	65 052 580	6 720 721	8 961 698	5 226 768	8 827 338	10 136 109	25 179 946
Dette à long term								
Long-term debt	120 000	120 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	45 000
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	1 593 481	1 975 380	346 740	84 240	84 240	1 460 160	-	-
	56 420 758	71 079 756	11 014 257	9 060 938	5 326 008	10 302 498	10 151 109	25 224 946

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Statut de Fiducie de placement immobilier

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

Status of the REIT

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

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (2018: 50 000\$) consentis à un dirigeant de la Fiducie. Le produit d'intérêts sur ce prêt totalise 3 876\$ (2018: 2 177\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2019 (2018: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$100,000 (2018: \$50 000) due from an officer of the Trust. Interest income on the loan amounts to \$3,876 (2018: \$2,177) for which no amount is receivable as at December 31, 2019 (2018: \$0).

Les facilités de crédit incluent un montant de 400 000\$ (2018: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur les facilités de crédit incluent un montant de 18 400\$ (2018: 8 433\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (2018: 0\$) n'est à payer au 31 décembre 2019.

The credit facilities include an amount of \$400,000 (2018: \$400,000) obtained from a trustee. Interest on credit facilities includes an amount of \$18,400 (2018: \$8,433) paid to that trustee for which no amount is payable (2018: \$0) as at December 31, 2019.

Les frais d'émission de parts incluent un montant 2 145\$ payés à une institution financière dont un fiduciaire est administrateur (2018: 0\$).

Issue costs of units include an amount of \$2,145 paid to a financial institution in which a trustee was a director (2018: \$0).

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

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

Pour la période du 1er janvier jusqu'au 25 mai 2019 ainsi que pour celle du comparatif du plein exercice se terminant le 31 décembre 2018, les résultats renferment les opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire:

For the period of January 1st, 2019 to May 25, 2019 and for the comparative period of the full year ending December 31, 2018, the results include the following transactions with this former trustee:

Les produits de location incluent un montant de 212 098\$ (2018: 536 856\$) de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.

Rental income includes an amount of \$212,098 (2018: \$536,856) from companies controlled by this trustee.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Le produit d'intérêts inclut un montant de 790\$ (2018: 2 138\$) pour un prêt consenti à une personne liée à ce fiduciaire.

Interest income includes an amount of \$790 (2018: \$2,138) from a person related to this trustee.

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

On June 29, 2018, the Trust acquired an interest in the limited partnership Odacite Mercier. This day, the Trust paid \$463,275 for its interest in this company in which this former trustee has an interest.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 360 852\$ en rémunération à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2019 (2018: 250 400\$).

Officers and Trustees compensation

The Trust paid \$360,852 as compensation to officers during the year ended December 31, 2019 (2018: \$250,400).

Les charges administratives comprennent un montant de 35 000\$ (2018: 35 000\$) 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 (2018: \$35,000) paid as professional fees to a trustee and to an entity controlled by a trustee.

26. PROVISION

26. PROVISION

En lien avec des acquisitions effectuées en 2018 et 2019 (voir note 4), la Fiducie a inscrit une provision de 575 000\$ concernant des dépenses à venir.

Following acquisitions made in 2018 and 2019 (see note 4), the Trust recorded a \$575,000 provision for future reimbursements to tenants.

27. PRODUITS

27. REVENUE

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

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

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

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

	2019	2018	
	%	%	
<i>Revenus de location d'immeubles de placement</i>			<i>Rental income from investment properties</i>
Sociétés énergétiques canadiennes et dépanneurs	41	52	Major canadian energy companies and convenience store companies
Commerces de détail	34	22	Retail
Commerces de restauration rapide	22	23	Quick service restaurants
Autres	3	3	Others
	100	100	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

27. PRODUITS (suite)

27. REVENUE (continued)

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

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

	2019	2018	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	9 088 337	6 003 762	Fixed rents
Loyers variables	299 989	271 515	Variable rents
	9 388 326	6 275 277	

Au 31 décembre 2019, les revenus de location annuels provenant de loyers fixes sont les suivants:

As at December 31, 2019, annual rental income from fixed rents are as follows:

Année	\$	Year
Au cours de la prochaine année	8 367 525	Within one year
Après l'an un mais d'ici cinq ans	32 085 355	After one year but no more than five years
Subséquemment	35 234 001	Thereafter
	75 686 881	

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 20 janvier 2020, la Fiducie a annoncé qu'elle a conclu des conventions d'acquisition visant l'achat de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et qu'elle a l'intention de réaliser un placement public de ses parts au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut minimal d'environ 15,0 millions de dollars et un produit brut maximal d'environ 18,0 millions de dollars. Le placement a été effectué sous les réserves d'usage associées au placement pour compte par un syndicat de placeurs codirigé par Paradigme Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme co-teneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Partenaires en gestion de patrimoine Echelon inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. Les parts ont été offertes au moyen d'un prospectus simplifié devant être déposé auprès des commissions des valeurs mobilières et des autres autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada.

On January 20, 2020, the Trust announced that it has entered into acquisition agreements to purchase three commercial properties in Quebec and Ontario and its intention to undertake a public offering of units of FPI at a price of \$0.62 per unit for minimum gross proceeds of approximately \$15.0 million and maximum gross proceeds of approximately \$18.0 million. The offering will be made on a best efforts basis through a syndicate of agents co-led by Paradigm Capital Inc. and Canaccord Genuity Corp., acting as joint bookrunners, and including Laurentian Bank Securities Inc., Echelon Wealth Partners Inc. and Desjardins Securities Inc. The units were offered by way of a short form prospectus filed with the securities commissions and other similar regulatory authorities in each of the provinces of Canada.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

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

28. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

Le 13 février 2020, la Fiducie a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé de ses parts de fiducie. Dans le cadre du placement, 29 millions de parts ont été émises au total, ce qui représente le nombre maximal de parts visées par le prospectus simplifié de la Fiducie, au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut total d'environ 18 millions de dollars. La Fiducie a l'intention d'affecter le produit net tiré du Placement de la manière indiquée dans le prospectus simplifié définitif de FPI daté du 7 février 2020, notamment au financement partiel de l'acquisition de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit.

On February 13, 2020, the Trust announced that it has closed its previously announced public offering of trust units of FPI. Under the offering, an aggregate of 29 million units were issued, representing the maximum number of units qualified under the Trust's short form prospectus, at a price of \$0.62 per unit for aggregate gross proceeds of approximately \$18 million. The Trust intends to use the net proceeds of the offering as described in the FPI's final short form prospectus dated February 7, 2020, including to partially fund the acquisition of three commercial properties in Quebec and Ontario and repay a portion of the outstanding indebtedness under certain credit facilities.

Le 28 février 2020, la Fiducie a annoncé la clôture de deux acquisitions annoncées précédemment. La première propriété acquise est située à Farnham, Québec. Elle abrite une station-service Pétro-Canada, un dépanneur Beau-Soir et un restaurant Tim Hortons. Une contrepartie totale de 4,0 millions de dollars (excluant les frais de transaction) a été payée pour l'immeuble et a été versée en espèces. La deuxième propriété acquise est située à Kenora, Ontario. Elle abrite un commerce de détail exploité sous la bannière Walmart. La contrepartie totale payée pour l'immeuble est 12,0 millions de dollars (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. Ces deux acquisitions font partie des trois acquisitions annoncées le 20 janvier 2020.

On February 28, 2020, the Trust announced the closing of two previously announced acquisitions. The first property acquired is in Farnham, Quebec. It is composed of a Petro-Canada gas station, a Beau-Soir convenience store and a Tim Hortons restaurant. Total consideration paid was \$4.0 million (excluding transaction costs) and was settled in cash. The second property acquired is in Kenora, Ontario. It is composed of a retail store operated under the Walmart banner. Total consideration paid for the property was \$12.0 million (excluding transaction costs) and was settled in cash. These two acquisitions are part of the three previously announced acquisitions by the Trust on January 20, 2020.

Une épidémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible tel que le COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. L'épidémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité de la Fiducie à collecter ses loyers. L'épidémie de COVID-19 n'a pas eu d'impact important sur les opérations de la Fiducie en date du 20 mars 2020.

A local, regional, national or international outbreak of a contagious disease, such as COVID-19, could have an adverse effect on local economies and potentially the global economy. The COVID-19 could affect the Trust's ability to collect rent in certain instances. The COVID-19 has not had a material impact on the Trust's operations as of March 20, 2020.

La direction suit de près l'évolution de la situation, mais son incidence sur la Fiducie et ses activités est inconnue pour le moment. Les impacts seront comptabilisés au moment où ils seront connus et pourront faire l'objet d'une évaluation.

Management is following closely the evolution but the impact on the operations of the Trust is unknown at the moment. The impacts will be accounted for when they will be known and when it will be possible to properly measure them.