

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non vérifiés - préparés par la direction)*

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

	<u>PAGE</u>	
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	1	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	2	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash flows
Notes aux États Financiers	5-36	Notes to Financial Statements

*Les états financiers intermédiaires consolidés du 31 mars 2014 et 2013 n'ont pas fait l'objet d'une revue de la part des auditeurs de la Fiducie.*

*The interim consolidated financial statements of March 31, 2014 and 2013 have not been reviewed by the Trust's auditors.*

---

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

<b>ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
<i>(Non audités - préparés par la direction)</i>	<i>(Unaudited - prepared by management)</i>

<i>(en dollars canadiens)</i>	<b>31 mars /</b>	<b>31 décembre /</b>	<i>(in canadian dollars)</i>
-------------------------------	------------------	----------------------	------------------------------

	<b>March 31,</b>	<b>December 31,</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	

	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	17 645 243	20 398 786	Investment properties (note 5)
Participation dans des coentreprises (note 6)	732 751	761 729	Investment in joint ventures (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 18)	38 000	38 000	Deferred tax assets (note 18)
Autres actifs financiers (note 7)	105 036	107 317	Other financial assets (note 7)
	18 521 030	21 305 832	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Dépôt sur transactions	212 500	101 724	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	-	268 964	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	475 953	446 920	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	8 471	8 093	Current portion of financial assets (note 7)
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente (note 5)	2 025 000	-	Investment properties classified as held for sale (note 5)
	21 242 954	22 131 533	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	5 524 279	6 917 943	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	71 259	76 157	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées convertibles (note 12)	1 180 114	1 171 369	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	202 650	182 300	Derivative financial instruments (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 18)	524 600	498 500	Deferred tax liabilities (note 18)
Autres passifs (note 13)	49 429	52 314	Other liabilities (note 13)
	7 552 331	8 898 583	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Emprunt bancaire (note 14)	1 088 271	850 000	Bank loan (note 14)
Créditeurs (note 15)	113 220	466 433	Accounts payable (note 15)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	910 712	951 661	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	58 000	97 316	Current portion of other liabilities (note 13)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente (note 10)	1 386 636	-	Mortgages on investment properties classified as held for sale (note 10)
	11 109 170	11 263 993	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>11 109 170</b>	<b>11 263 993</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	10 076 557	10 787 093	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	57 227	80 447	Non-controlling interests
	10 133 784	10 867 540	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 133 784</b>	<b>10 867 540</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>21 242 954</b>	<b>22 131 533</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

*Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés*

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

Approuvé au nom du Conseil:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

*MICHEL LASSONDE*

*MARTIN GRIMARD*

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

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

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

	Trois mois / Three months		
	2014	2013	
	\$	\$	
<b>REVENU</b>			<b>INCOME</b>
Revenu de location des immeubles de placement (notes 25 et 26)	377 154	228 934	Rental income from investment properties (notes 25 and 26)
Coûts opérationnels	17 642	22 426	Operating costs
Résultat opérationnel net	359 512	206 508	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	(18 478)	47 079	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(730 293)	68 158	Variation of fair value of investment properties
	(389 259)	321 745	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Charges administratives (note 25)	58 928	44 221	Administrative expenses (note 25)
Charges financières (notes 17 et 25)	144 537	58 595	Financial expenses (notes 17 and 25)
	203 465	102 816	
Résultat (perte) avant impôts	(592 724)	218 929	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 18) Différés	26 100	33 051	Income taxes (note 18) Deferred
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	(618 824)	185 878	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
Résultat net (perte nette) et résultat global attribuable aux:			Net income (loss) and comprehensive income (loss) attributable to:
Porteurs de parts	(595 604)	184 709	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	(23 220)	1 169	Non-controlling interests
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	(618 824)	185 878	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 19)</b>	(0,0173)	0,0057	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 19)</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 19)</b>	(0,0173)	0,0057	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 19)</b>

*Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés*

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS  
DES CAPITAUX PROPRES  
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS**  
*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
CHANGES IN EQUITY  
FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31**  
*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

**31 MARS 2014**

**MARCH 31, 2014**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 21)	Total Equity	
31 décembre 2013	\$ 1 423 282	\$ 9 292 411	\$ 71 400	\$ 10 787 093	\$ 80 447	\$ 10 867 540	December 31, 2013
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	(595 604)	-	-	(595 604)	(23 220)	(618 824)	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	12 500	-	12 500	-	12 500	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(127 432)	-	-	(127 432)	-	(127 432)	Distributions to unitholders
31 mars 2014	700 246	9 304 911	71 400	10 076 557	57 227	10 133 784	March 31, 2014

**31 MARS 2013**

**MARCH 31, 2013**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 21)	Total Equity	
31 décembre 2012	\$ 637 354	\$ 8 733 500	\$ 71 400	\$ 9 442 254	\$ 57 826	\$ 9 500 080	December 31, 2012
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	184 709	-	-	184 709	1 169	185 878	Net income and comprehensive income
Frais d'émission	(12 095)	-	-	(12 095)	-	(12 095)	Issue costs
31 mars 2013	809 968	8 733 500	71 400	9 614 868	58 995	9 673 863	March 31, 2013

*Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés*

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS (Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31 (Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2014	2013	
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net (perte nette)	(618 824)	185 878	Net income (loss)
<b>Ajustements:</b>			<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	18 478	(47 079)	Share of net income from investment in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	730 293	(68 158)	Variation of fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 20)	100 481	40 035	Interest expense (note 20)
Intérêts payés (note 20)	(100 966)	(41 841)	Interest paid (note 20)
Charges administratives	(2 385)	4 450	Administrative expenses
Charges financières	28 595	12 623	Financial expenses
Amortissement immobilisations incorporelles	-	1 851	Amortization intangible assets
Impôts différés	26 100	33 051	Deferred income taxes
	181 772	120 810	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 20)</b>	<b>(173 714)</b>	<b>(35 794)</b>	<b>Net changes in non-cash asset and liability items (note 20)</b>
	8 058	85 016	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(247 210)	(1 103 046)	Acquisition of investment properties
Acquisition de participations coentreprises	-	(184 800)	Acquisition of joint arrangements interests
Distributions de coentreprises	10 500	-	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	(110 776)	(1 674)	Deposit on transactions
	(347 486)	(1 289 520)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	238 271	530 000	Net variation of bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Versements en capital périodiques	(48 353)	(24 761)	Periodic mortgage principal repayments
Diminution de la dette à long terme	(4 522)	(976 220)	Decrease in long-term-debt
Émission d'unités, net des frais d'émission	12 500	(12 095)	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(127 432)	-	Distributions to unitholders
	70 464	(483 076)	
<b>Diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(268 964)</b>	<b>(1 687 580)</b>	<b>Decrease in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>268 964</b>	<b>2 368 515</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)</b>	<b>-</b>	<b>680 935</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the period (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et de propriétés détenues en indivision, est un locateur d'immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSXVE») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 3241 rue Principale, St-Jean-Baptiste Québec, J0L 2B0.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 21 mai 2014.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### Base d'évaluation

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

- les immeubles de placement;
- les swaps de taux d'intérêt;
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération fondée sur des unités et bons de souscription.

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

FPI, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, rent commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSXVE") under the symbol "GAZ.UN", and its head office is located at 3241 Principale st. St-Jean-Baptiste Quebec, J0L 2B0.

These consolidated financial statements were approved on May 21, 2014 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013.

### Basis of presentation

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

- investment properties;
- interest rate swaps;
- derivative financial instruments;
- unit-based compensation and warrants.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

### 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 faites par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés de la période se résument comme suit:

#### **Jugements**

##### **Acquisitions**

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

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

Pour déterminer si la Fiducie a acquis une entreprise plutôt qu'un actif, la Fiducie examine un certain nombre de facteurs et notamment la structure d'activités reliée à l'immeuble acquis.

#### **Estimations**

##### **Évaluation des immeubles**

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations des justes valeurs 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'évaluation utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluation faite par des experts indépendants. Le modèle interne comprend la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

#### **Instruments financiers**

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

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Use of estimates and judgements

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

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

#### **Judgements**

##### **Acquisitions**

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

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

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

#### **Estimates**

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

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

#### **Financial instruments**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES

#### ***Périmètre de consolidation***

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Fiducie, de ses filiales et 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, où 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 actifs nets ainsi que des distributions obtenues. La quote-part des profits et des pertes est comptabilisée à l'état consolidé du résultat.

#### ***Regroupements d'entreprise***

Pour ces acquisitions, la Fiducie évalue le goodwill comme étant la juste valeur de la contrepartie transférée déduite de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition.

#### ***Immeubles de placement***

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

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

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

### 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 accounted investments***

Equity 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 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 net assets and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into net income.

#### ***Business combinations***

For these acquisitions, the Trust measures goodwill as the fair value of the consideration transferred over the fair value of identifiable assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition.

#### ***Investment properties***

Investment properties are properties held either to earn rental income or 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 costs.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Immeubles de placement (suite)

##### **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. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement directement attribuables.

##### **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 et les décisions d'ordre financier ou opérationnel se rapportant aux activités de l'arrangement conjoint exigent le consentement unanime des parties exerçant le contrôle. Les partenariats qui entraînent l'établissement d'une entité distincte dans laquelle chaque partie détient une participation sont appelés des coentreprises. Dans une entente de copropriété, la Fiducie détient conjointement un ou plusieurs immeubles de placement avec une autre partie et a des droits directs sur l'immeuble ainsi que des obligations découlant des passifs de la copropriété.

La Fiducie présente ses participations dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence, tel qu'il est expliqué à la rubrique Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ci-dessus. Elle comptabilise ses participations dans les copropriétés selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Selon cette méthode, les états financiers consolidés ne présentent que la part proportionnelle de la Fiducie dans les actifs, sa part des passifs engagés conjointement avec les autres coentrepreneurs et les passifs qu'elle a engagés directement, ainsi que sa part des produits réalisés et des charges engagées par l'entreprise commune et les charges engagées directement.

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Investment properties (continued)

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

Properties under development are properties, including lands, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost as their fair value could not be reasonably determined. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct

##### **Joint arrangements**

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or 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 policy decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties sharing control. Joint arrangements that involve the establishment of a separate entity in which each party has an interest are referred to as joint ventures. In a co-ownership arrangement the Trust owns jointly one or more investment properties with another party and has direct rights to the investment property, and obligations for the liabilities relating to the co-ownership.

The Trust reports its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described under equity accounted investments above. The Trust reports its interests in co-ownerships using the proportionate consolidation method. Under this method, the Trust's consolidated financial statements reflect only its proportionate share of the assets, its share of any liabilities incurred jointly with the other venturers as well as any liabilities incurred directly, its share of any revenues earned or expenses incurred by the joint operation and any expenses incurred directly.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers représentent des prêts consentis à des tiers.

### Dépôt sur transactions

Ce poste correspond aux déboursés effectués sur d'éventuelles acquisitions d'immeubles de placement.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### Contrats de location

Les contrats de location existants liés aux immeubles de placement de la Fiducie ont été évalués en tant que contrats de location simple.

### Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers calculés selon un pourcentage de participation. 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 autres revenus englobent les sommes reçues des locataires relatifs à des contrats d'exclusivité de ventes de leurs produits. Ils sont entièrement comptabilisés à la signature du contrat.

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Other financial assets

Other financial assets are loans made to entities.

### Deposit on transactions

This account represents disbursements made on potential acquisitions of investment properties.

### Cash and cash equivalents

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

### Leases

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

### Revenue recognition

Property rental revenues include rents earned from tenants under lease agreements, including percentage participation rents. Revenue recognition begins on the lease commencement date. The Trust uses the straight-line method of recognizing rental revenues. Other income represents amounts obtained from tenants for the exclusive privileges of selling their products. These amounts are fully recognized upon signature of contract.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

*(Non auditées - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Rémunération fondée sur des unités

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

#### Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué dans les résultats consolidés en raison d'éléments de 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 sont comptabilisés selon la méthode du passif qui tient compte de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs appliquée aux taux et lois fiscales en vigueur pour les périodes où l'on prévoit que les écarts se résorberont.

#### Résultat net (perte nette) par unité

Le résultat net (perte nette) de base par unité est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'unités en circulation au cours de la période. Le calcul du résultat net dilué par unité tient compte de l'exercice éventuel des options en cours sur les unités, les bons de souscription et de l'émission éventuelle d'unités, suite à la conversion de parts privilégiées convertibles, si leur effet est dilutif.

### 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. Since all the units of the Trust are considered as liability, the attributions are measured at fair value at each reporting period and the change in the fair value is recognized as administrative expense. The unit-based compensation is presented as a liability.

#### Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes is recognized using the liability method which accounts 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 (loss) per unit

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Instruments financiers

##### Actifs et passifs financiers

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

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

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

Les unités de fiducie, rachetables au gré du détenteur, sont considérées comme passif financier. Cependant, ces dernières répondent aux critères de l'IAS 32 qui leurs permettent d'être présentées dans les capitaux propres.

Les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription sont classés dans les «Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net». Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de la juste valeur sont comptabilisées au résultat.

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Financial instruments

##### Financial assets and liabilities

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

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

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

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

Derivative financial instruments, interest rate swaps and unit-based compensation and warrants are classified in the «Financial liabilities at fair value through profit or loss» category. They are measured at fair value and changes in fair value are recognized to income.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## **3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)**

### **Évaluation à la juste valeur**

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 mars 2014, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 mars 2014, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 mars 2014, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, sont évalués selon le niveau 3.

## **3. ACCOUNTING POLICIES (continued)**

### **Fair value valuation**

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

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at March 31, 2014, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at March 31, 2014, the derivative financial instruments, the interest rate swaps and the unit-based compensation and warrants represent the assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at March 31, 2014, investment properties, including those owned through joint ventures, are valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

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

En 2013, l'IASB a publié des modifications à IFRS 9, *Instruments financiers*, publiée en 2010, laquelle norme qui remplacera en définitive l'IAS 39, *Instruments financiers: comptabilisation et évaluation* (l'«IAS 39»), s'effectuera en trois étapes et a pour but d'améliorer et de simplifier la présentation des instruments financiers. La publication actuelle de IFRS 9 comprend la première et la troisième étape du projet, lesquelles fournissent des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilisation de couverture. La date d'entrée en vigueur obligatoire de la norme n'a pas encore été fixée étant donné que la deuxième étape du projet portant sur les pertes de valeur n'est pas achevée. La date d'entrée en vigueur de la norme au complet sera fixée lorsque la dernière étape sera presque terminée. La Fiducie continue d'évaluer l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2014	2013	
	\$	\$	
<b><i>Immeubles productifs</i></b>			<b><i>Developed properties</i></b>
Solde au début de la période	20 398 786	10 118 415	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	5 699 058	Acquisitions
Dépenses d'investissement	1 750	23 886	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	3 981 524	Amount transferred from properties under development
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	(730 293)	575 903	Increase in value of investment properties
Solde à la fin de la période	19 670 243	20 398 786	Balance end of period
<b><i>Immeubles en cours d'aménagement</i></b>			<b><i>Properties under development</i></b>
Solde au début de la période	-	1 403 539	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Dépenses d'investissement	-	2 577 985	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(3 981 524)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	-	Balance end of period
<b>Total</b>	<b>19 670 243</b>	<b>20 398 786</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement - non courants	17 645 243	20 398 786	Investment properties - non-current
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	2 025 000	-	Investment properties classified as held for sale
<b>Total</b>	<b>19 670 243</b>	<b>20 398 786</b>	<b>Total</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### Acquisitions

Le 20 mars 2013, la Fiducie, par l'entremise de Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), a acquis une participation de 65% d'un immeuble de placement situé à Trois-Rivières pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 1 074 920\$ et par l'émission de 1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff ayant une valeur d'échange de 513 030\$. Des frais connexes de 70 275\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition. Les parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

On March 20, 2013, the Trust, through Société en commandite Fronsac Barkoff ("SEC Barkoff"), acquired a 65% interest in an investment property located in Trois-Rivières for a total consideration of \$1,587,950. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,074,920 and by the issuance of 1,603,200 preferred units of SEC Barkoff with an exchange value of \$513,030. Other related acquisition costs of \$70,275 were also capitalized. The parties have determined February 1, 2013 as the effective date of the transaction.

Le 22 avril 2013, la Fiducie a acquis un site immobilier situé à Val David pour une contrepartie totale de 2 565 500\$. Cette contrepartie a été acquittée par un déboursé au comptant de 965 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 600 000\$ portant intérêt au taux de 5,24% avec échéance en avril 2023. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 25 284\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On April 22, 2013, the Trust has made the acquisition of a real estate property located in Val David for a consideration of \$2,565,500. The purchase price was settled with a cash payment of \$965,500 and a mortgage of \$1,600,000 with an interest rate of 5.24% and maturing in April 2023. This transaction does not meet the criteria of a business combination under IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$25,284 were also capitalized.

Le 28 novembre 2013, la Fiducie a acquis une participation de 50% d'un immeuble de placement situé à Louiseville pour une contrepartie totale de 1 448 276\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 398 276\$ et par l'assumption d'un emprunt hypothécaire de 1 050 000\$ à un taux d'intérêt de 3,99% l'an et venant à échéance le 30 octobre 2018. Des frais connexes de 1 773\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On November 28, 2013, the Trust acquired a 50% interest in an investment property located in Louiseville for a total consideration of \$1,448,276. The total consideration was settled with a cash payment of \$398,276 and by taking on a mortgage of \$1,050,000 with an annual interest rate of 3.99% maturing on October 30, 2018. Other related acquisition costs of \$1,773 were also capitalized.

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

La Fiducie a signifié son intention de vendre l'immeuble de placement situé dans la localité de Saint-Hubert, Qc. Cette immeuble ne cadre plus dans le plan d'affaires à long terme de la Fiducie.

### Investment properties classified as held for sale

The Trust has decided to put for sale its investment property located in Saint-Hubert, QC. This property does not qualify in the long term business plan of the Trust.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

#### ***Immeubles productifs***

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

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

Les immeubles classés comme immeubles en cours d'aménagement comprennent les terrains sur lesquels aucun développement est en cours et ceux pour lesquels des travaux de développement sont en cours. Pour le premier type de terrains, la Fiducie détermine leur juste valeur en se basant sur des ventes comparables récentes. Pour les terrains en cours de développement, 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. Ces immeubles seront évalués à leur juste valeur une fois leur développement terminé.

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

##### ***Developed properties***

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

##### ***Properties under development***

Properties classified as properties under development include undeveloped lands and lands under construction. For the first type of lands, the Trust measures fair value based on comparable recent sales. Lands under construction are measured at cost as their fair value could not be fairly determined because of their evolving nature and a lack of objective comparative market. These properties will be measured at fair value when construction will be completed.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
<b>31 mars 2014 / March 31, 2014</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 277 153	6.49%	6.00% - 7.50%
<b>31 décembre 2013 / December 31, 2013</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 270 980	6.23%	5.75% - 7.25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 mars 2014 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 1 674 321\$ et de 814 828\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 1 391 699\$ et de 711 198\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 2014 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase, in the fair value of investment properties, of \$1,674,321 and \$814,828 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$1,391,699 and \$711,198 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	1 674 321
(0.25)%	814 828
0.50%	(1 391 699)
0.25%	(711 198)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non auditées - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Participation dans des coentreprises	732 751	761 729	Investment in joint ventures

Le 20 mars 2013, la Fiducie et Société en commandite Fronsac CDM («SEC CDM»), société contrôlée à 100% par FPI, ont acquis une participation de 50% dans Société en commandite CDM-1 («CDM-1») pour une contrepartie de 660 000\$. La contrepartie a été acquittée par un paiement comptant de 184 800\$ et par l'émission de 1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM ayant une valeur d'échange de 475 200\$. Les parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

On March 20, 2013, the Trust and Société en commandite Fronsac CDM ("SEC CDM"), a company controlled at 100% by FPI, have acquired a 50% interest in Société en commandite CDM-1 ("CDM-1") for a total consideration of \$660,000. The total consideration was settled with a cash payment of \$184,800 and by the issuance of 1,485,000 preferred units of SEC CDM with an exchange value of \$475,200. The parties have determined February 1, 2013 as the effective date of the transaction.

Le tableau ci-dessous indiquent les montants de participation que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de la coentreprise dont elle détient 50% de l'actif net.

The following table shows the amounts of ownership the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint venture for which the Trust has a 50% interest in the net assets.

Situation financière	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	727 580	757 896	Investment properties
Actifs courants	14 606	6 692	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>742 186</b>	<b>764 588</b>	<b>Total assets</b>
Passifs courants	9 435	2 859	Current liabilities
<b>Actifs nets</b>	<b>732 751</b>	<b>761 729</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	31 mars / March 31, 2014	31 mars / March 31, 2013	Net income
	\$	\$	
Revenu de location	14 874	9 832	Rental income
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	(30 316)	39 580	Variation of fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(3 036)	(2 333)	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>(18 478)</b>	<b>47 079</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 6. PARTENARIATS (suite)

## 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges d'entreprises communes dont elle détient une participation de 65% et de 50% respectivement.

The following tables shows the amounts the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operations for which the Trust has a 65% and a 50% interest respectively.

<b>Participation de 65%</b>	<b>31 mars / March 31,</b>	<b>31 décembre / December 31</b>	<b>Interest of 65%</b>
<b>Situation financière</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Financial position</b>
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 800 016	1 831 398	Investment properties
Actifs courants	108 190	59 587	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>1 908 206</b>	<b>1 890 985</b>	<b>Total assets</b>

Passifs	38 237	3 276	Liabilities
---------	--------	-------	-------------

	<b>31 mars / March 31,</b>	<b>31 mars / March 31,</b>	
<b>Résultat net</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenu de location	35 565	18 504	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(21 923)	(5 808)	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(31 382)	68 157	Variation of fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>(17 740)</b>	<b>80 853</b>	<b>Net income</b>

<b>Participation de 50%</b>	<b>31 mars / March 31,</b>	<b>31 décembre / December 31</b>	<b>Interest of 50%</b>
<b>Situation financière</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Financial position</b>
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 545 600	1 610 000	Investment properties
Actifs courants	22 911	-	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>1 568 511</b>	<b>1 610 000</b>	<b>Total assets</b>

Emprunts hypothécaires	1 042 006	1 050 000	Mortgages
Autres passifs	8 310	-	Other liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1 050 316</b>	<b>1 050 000</b>	<b>Total liabilities</b>

	<b>31 mars / March 31,</b>	<b>31 mars / March 31,</b>	
<b>Résultat net</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenu de location	28 932	-	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(6 337)	-	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(64 400)	68 157	Variation of fair value of investment properties
<b>Résultat net</b>	<b>(41 805)</b>	<b>68 157</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

### 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31, 2013	
	\$	\$	
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$. (note 25)	113 507	115 410	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529 (note 25)
Courant	8 471	8 093	Current
Non courant	105 036	107 317	Non-current

### 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

### 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31, 2013	31 mars / March 31, 2013	
	\$	\$	\$	
Encaisse	-	268 964	680 935	Cash

### 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

### 9. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31, 2013	
	\$	\$	
Débiteurs	110 669	140 663	Receivables
Taxes de vente à recevoir	357 764	299 442	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	7 520	6 815	Prepaid expenses
	475 953	446 920	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels de 2 874\$ plus les intérêts, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 287 360\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	425 287	433 908	Mortgage bearing interest at 5.01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$2,874 plus interest and secured by an investment property of the Trust with a book value of \$4,287,360 and hedged with interest rate swaps
Emprunt hypothécaire au taux de 4,78% échéant le 7 janvier 2019, remboursable par versements mensuels de 3 791\$, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 258 759\$	545 427	550 336	Mortgage bearing interest at 4.78% maturing on January 7, 2019, repayable in monthly installments of \$3,791 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,258,759
Emprunt hypothécaire au taux de 4,95% échéant le 26 juin 2017, remboursable par versements mensuels de 9 612\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 025 000\$	1 386 636	1 398 633	Mortgage bearing interest at 4.95% maturing on June 26, 2017, repayable in monthly installments of \$9,612 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,025,000
Emprunt hypothécaire au taux de 5,24% échéant le 5 avril 2023, remboursable par versements mensuels de 9 089\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 191 703\$	1 578 559	1 585 089	Mortgage bearing interest at 5.24% maturing on April 5, 2023, repayable in monthly installments of \$9,089 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,191,703
Emprunt hypothécaire au taux de 5,09% échéant le 2 septembre 2023, remboursable par versements mensuels de 14 746\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 457 805\$	2 491 698	2 500 000	Mortgage bearing interest at 5.09% maturing on September 2, 2023, repayable in monthly installments of \$14,746 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$4,457,805
Emprunt hypothécaire au taux de 3,99% échéant le 30 octobre 2018, remboursable par versements mensuels de 6 357\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 545 600\$	1 042 006	1 050 000	Mortgage bearing interest at 3.99% maturing on October 30, 2018, repayable in monthly installments of \$6,357 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$1,545,600
	<u>7 469 613</u>	<u>7 517 966</u>	
Courant	558 698	600 023	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	1 386 636	-	Mortgages on investment properties classified as held for sale
Non courant	5 524 279	6 917 943	Non-current
Total	<u>7 469 613</u>	<u>7 517 966</u>	Total

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

### 10. MORTGAGES (continued)

Au 31 mars 2014, les remboursements d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at March 31, 2014, mortgage loans repayments are as follows:

Année		Year
2014	1 911 296	2014
2015	138 278	2015
2016	145 044	2016
2017	152 145	2017
Subséquentement	5 122 850	Thereafter
	<b>7 469 613</b>	

### 11. DETTE À LONG TERME

### 11. LONG-TERM DEBT

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Balance de prix de vente au taux de 4,50%, payable à échéance le 7 septembre 2014, garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 104 000 \$	333 000	333 000	Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$1,104,000
Prêt d'un montant original de 105 000\$, au taux de 8,00%, payable par versements mensuels de 2 129\$ venant à échéance le 20 mai 2018	90 273	94 795	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
	<b>423 273</b>	<b>427 795</b>	
Courant	352 014	351 638	Current
Non courant	71 259	76 157	Non-current
	<b>423 273</b>	<b>427 795</b>	

Au 31 mars 2014, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at March 31, 2014, long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2014	347 117	2014
2015	20 185	2015
2016	21 861	2016
2017	23 675	2017
2018	10 435	2018
	<b>423 273</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## **12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES**

## **12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS**

	<b>31 mars / March 31, 2014</b>	<b>31 décembre / December 31 2013</b>	
	\$	\$	
1 332 000 parts privilégiées de SEC RDL, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1. Le droit de conversion est garanti par une charge hypothécaire sur l'immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 104 000\$	332 440	331 950	1,332,000 preferred units of SEC RDL, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1. The rights of conversion are secured by a mortgage lien on the investment property with a book value of \$1,104,000
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	408 600	404 434	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	439 074	434 985	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	<b>1 180 114</b>	<b>1 171 369</b>	

À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées convertibles émises par SEC CDM correspondait à 475 200\$ pour laquelle une ventilation de 396 350\$ et de 78 850\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.

The par value of the convertible preferred units issued by SEC CDM at the time of issuance was equal to \$475,200 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$396,350 and \$78,850.

À la date d'émission, la valeur nominale des parts privilégiées convertibles émises par SEC Barkoff correspondait à 513 030\$ pour laquelle une ventilation de 427 900\$ et de 85 130\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.

The par value of the convertible preferred units issued by SEC Barkoff at the time of issuance was equal to \$513,030 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$427,900 and \$85,130.

	<b>31 mars / March 31, 2014</b>	<b>31 décembre / December 31 2013</b>	
	\$	\$	
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées convertibles	202 650	182 300	Derivative financial instrument component of convertible preferred units

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

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES (suite)

### 12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS (continued)

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Prix de levée (\$)	0.25 / 0.32	0.25 / 0.32	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.0148	0.0135	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.00 / 1.50	1.37 / 1.50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.25 / 3.75	0.50 / 4.00	Expected life (years)

Une perte de 20 350\$ [2013: 10 000\$] a été comptabilisée dans les charges financières de la Fiducie.

A loss of \$20,350 [2013: \$10,000] was recorded in financial expenses of the Trust.

#### Résultat par unité

Les unités privilégiées convertibles sont anti-dilutives car leur conversion diminuerait la perte par unité.

#### Income per unit

The convertible preferred units are anti-dilutive as their conversion would result in a decrease of loss per unit.

### 13. AUTRES PASSIFS

### 13. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Revenus reportés	58 000	97 316	Deferred revenues
Dépôts de locataires	27 064	27 064	Tenants's deposits
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	2 700	4 700	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	19 665	20 550	Unit-based compensation and warrants
	107 429	149 630	
Courant	58 000	97 316	Current
Non courant	49 429	52 314	Non-current



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

*(Non auditées - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 14. EMPRUNT BANCAIRE

La Fiducie dispose d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant autorisé de 1 500 000\$ au taux préférentiel plus 0,75%. Au 31 mars 2014, la Fiducie empruntait un montant de 1 010 000\$ sur cette ligne de crédit. Cette dernière est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 287 360\$.

Elle dispose d'une autre ligne de crédit autorisé de 500 000\$ au taux préférentiel plus 1% sur laquelle aucun montant n'est emprunté au 31 mars 2014. Un immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 545 600\$ est mis en garantie.

The Trust has an authorized line of credit of \$1,500,000 with a financial institution, bearing interest at prime rate plus 0.75%. As at March 31, 2014, the Trust's line of credit has a balance of \$1,010,000. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,287,360.

The Trust has another line of credit of \$500,000 bearing interest at prime rate plus 1% for which no amount was borrowed as at December 31, 2013. An investment property with a book value of \$1,545,600 has been put as security.

### 14. BANK LOAN

### 15. CRÉDITEURS

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Comptes fournisseurs	\$ 86 621	\$ 439 349	Trade payables
Autres créditeurs	26 599	27 084	Other payables
	113 220	466 433	

### 15. ACCOUNTS PAYABLE

Les créditeurs du 31 décembre 2013 comprenait des comptes fournisseurs, au montant de 245 460\$, reliés au poste immeubles de placement. La Fiducie a entièrement acquitté ce solde au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2014.

The December 31, 2013 accounts payables included trade payables of \$245, 460 pertaining to the investment properties account. This amount has been completely paid during the quarter ended March 31, 2014.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

## 16. UNITÉS DE FIDUCIE

## 16. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

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

### **Authorized:**

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

### **Émises et payées**

	Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Unités de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 31 décembre 2012	32 616 083		8 733 500	Balance December 31, 2012
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>				<b>Changes during the period 2013:</b>
Émission d'unités	1 774 881	0,3149	558 911	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2013	34 390 964		9 292 411	Balance December 31, 2013
<b>Variation au cours de la période 2014:</b>				<b>Changes during the period 2014:</b>
Émission d'unités	50 000	0,2500	12 500	Issuance of units
Solde au 31 mars 2014	34 440 964		9 304 911	Balance March 31, 2014

### **Émission d'unités**

Le 7 juin 2013, la Fiducie a émis 110 000 unités suite à l'exercice d'options pour une valeur nette de 27 500\$.

Le 5 août 2013, la Fiducie a émis 225 000 unités suite à l'exercice d'options pour une valeur nette de 56 250\$.

Le 20 décembre 2013, la Fiducie a émis 1 439 881 unités au prix de 0,33\$ par unité dans le cadre d'un placement privé pour une valeur nette de 475 161\$.

Le 21 janvier 2014, la Fiducie a émis 50 000 unités suite à l'exercice d'options pour une valeur nette de 12 500\$.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

### **Issuance of units**

On June 7, 2013, the Trust issued 110,000 units following the exercise of options for a gross proceed of \$27,500.

On August 5, 2013, the Trust issued 225,000 units following the exercise of options for a gross proceed of \$56,250.

On December 20, 2013, the Trust issued 1,439,881 units at a price of \$0.33 per unit as part of a private placement for a gross proceed of \$475,161.

On January 21, 2014, the Trust issued 50,000 units following the exercise of options for a gross proceed of \$12,500.

### **Options d'achat d'unités**

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

### **Units options**

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 31 décembre 2012	505 000	0,25	Balance December 31, 2012
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>			<b>Changes during the period 2013:</b>
Aucune	(335 000)	0,25	None
Solde au 31 décembre 2013	170 000	0,25	Balance December 31, 2013
<b>Variation au cours de la période 2014:</b>			<b>Changes during the period 2014:</b>
Exercées	(50 000)	0,25	None
Solde au 31 mars 2014	120 000	0,25	Balance March 31, 2014

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
120 000 options d'achat d'unités	4-août-2015	Aug-4-2015	120,000 units options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

31 décembre 2013	1,59 années / 1.59 years	<b>Weighted average remaining life</b> December 31, 2013
31 mars 2014	1,35 années / 1.35 years	March 31, 2014

### **Résultat par unité**

Les options en circulation au 31 mars 2014 sont anti-dilutives, car leur conversion diminuerait la perte par unité.

### **Income per unit**

As at March 31, 2014, the outstanding options are anti-dilutive as their conversion would result in a decrease of loss per unit.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

### Bons de souscription

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix moyen Average price \$
Solde au 31 décembre 2012	200 000	0,25
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2013	200 000	0,25
<b>Variation au cours de la période 2014:</b>		
Exercées	-	-
Solde au 31 mars 2014	200 000	0,25

### Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Balance December 31, 2012	0,25
<b>Changes during the period 2013:</b>	
None	-
Balance December 31, 2013	0,25
<b>Changes during the period 2014:</b>	
None	-
Balance March 31, 2014	0,25

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
200 000 bons de souscription	9-juillet-2014	July-9-2014	200,000 warrants

### Résultat par unité

Les bons de souscription en circulation au 31 mars 2014 sont anti-dilutifs, car leur conversion diminuerait la perte par unité.

### Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription

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

	31 mars / March 31, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Prix de levée (\$)	0.25	0.25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.0148	0.0135	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.00 - 1.50	1.50 - 1.75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.26 - 1.35	0.58 - 1.58	Expected life (years)

Un gain de 2 385\$ [2013: charge de 4 450\$] et une charge de 1 500\$ [2013: charge de 1 440\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges administratives et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

### Income per unit

As at March 31, 2014, the outstanding warrants are anti-dilutive as their conversion would result in a decrease of loss per unit.

### Unit-based compensation and warrants

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

A gain of \$2,385 [2013: expense of \$4,450] and an expense of \$1,500 [2013: expense of \$1,440] were recorded to income of the Trust under administrative expenses and variation of fair value of warrants respectively.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 17. CHARGES FINANCIÈRES

## 17. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31, 2014	31 mars / March 31, 2013	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	86 096	29 870	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	5 521	8 492	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	8 864	1 673	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	25 098	7 606	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	20 350	10 000	Variation of fair value of derivative financial instruments
Gains non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	(2 000)	(1 500)	Unrealized gains on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	1 500	1 440	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	1 679	1 014	Interest and bank charges
Produits financiers	(2 571)	-	Financial income
	144 537	58 595	

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

## 18. INCOME 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 différé et la dépense d'impôt différé de la Fiducie se présentent comme suit:

### Current income taxes

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

### Deferred income taxes

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

	31 décembre / December 31 2013	Résultat / Income 2014	31 mars / March 31 2014	
	\$	\$	\$	
<b>Actifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax assets</b>
Autres	38 000	-	38 000	Others
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	498 500	26 100	524 600	Timing differences on investment properties
Dépense d'impôt différé	-	26 100	-	Deferred income tax expense

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT (suite)

## 18. INCOME TAXES (continued)

	31 décembre / December 31 2012	Résultat / Income 2013	31 mars / March 31 2013	
<b>Actifs d'impôt différé</b>	\$	\$	\$	<b>Deferred tax assets</b>
Pertes reportables prospectivement	41 500	(11 300)	30 200	Losses available for carry-forward
Autres	44 110	-	44 110	Others
	85 610	(11 300)	74 310	
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Autres	2 000	500	2 500	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	468 300	21 251	489 551	Timing differences on investment properties
	470 300	21 751	492 051	
Dépense d'impôt différé	-	33 051	-	Deferred income tax expense

## 19. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

## 19. INCOME (LOSS) PER UNIT

	31 mars / March 31 2014	31 mars / March 31 2013	
<u>Numérateur</u>	\$	\$	<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(595 604)	184 709	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	-	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	(595 604)	184 709	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	34 429 853	32 616 083	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	-	-	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	34 429 853	32 616 083	Weighted average number of unit outstanding - diluted
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	(0,0173)	0,0057	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	(0,0173)	0,0057	<b>Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 20. FLUX DE TRÉSORERIE

## 20. CASH FLOWS

	31 mars / March 31 2014	31 mars / March 31 2013	
	\$	\$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>			<b>Net changes in non-cash asset and liability items:</b>
Autres actifs courants	(29 033)	(38 881)	Other current assets
Autres actifs financiers	1 903	-	Other financial assets
Créditeurs	(107 753)	7 988	Accounts payable
Autres passifs	(39 316)	-	Other liabilities
Variation des intérêts courus	485	(4 901)	Change in accrued interest
	(173 714)	(35 794)	
<b>Informations supplémentaires</b>			<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	100 481	40 035	Interest expense
Variation des intérêts courus	485	(4 901)	Change in accrued interest
Coûts d'emprunt capitalisés aux immeubles de placements	-	6 707	Borrowing costs recorded to investment properties
Intérêts payés	100 966	41 841	Interest paid

## 21. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Le 14 juin 2012, une filiale de la Fiducie, société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert»), a émis 48 750 titres de capitaux propres pour une contrepartie de 48 750\$.

SEC St-Hubert est située dans la ville de St-Hubert, province de Québec. Le pourcentage des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle se chiffre à 10% et ces derniers n'ont aucun droits de vote dans la Fiducie.

Au cours des exercices financiers 2013 et 2012, aucune distribution n'a été payée aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle.

## 21. NON-CONTROLLING INTERESTS

On June 14, 2012, a subsidiary of the Trust, société en commandite Fronsac St-Hubert ("SEC St-Hubert"), has issued 48,750 equity securities for a gross proceed of \$48,750.

SEC St-Hubert is located in the city of St-Hubert in the province of Quebec. The percentage of non-controlling interests' owners equals to 10% and these owners have no voting interest in the Trust.

During the years of 2013 and 2012, no distributions were paid to the owners of non-controlling interests.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 22. GESTION DU CAPITAL

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

La structure du capital de la Fiducie comprend actuellement des unités de fiducie, des emprunts hypothécaires, des dettes à long terme et des parts privilégiées convertibles. La Fiducie utilise son capital pour les activités d'acquisition, les remboursements de ses emprunts et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

## 22. CAPITAL MANAGEMENT

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

The Trust's capital structure currently includes trust units, mortgages, long-term debts and convertible preferred units. The Trust's uses of capital is directed to acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

The Trust's capital components are the following:

	31 mars / March 31 2014	31 décembre / December 31 2013	
<b>Capital</b>	\$	\$	<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	7 469 613	7 517 966	Mortgages
Dettes à long terme	423 273	427 795	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles (capital)	1 321 230	1 321 230	Convertible preferred units (principal)
Unités de fiducie	9 304 911	9 292 411	Trusts units
	18 519 027	18 559 402	

## 23. INSTRUMENTS FINANCIERS

### **Juste valeur**

Les méthodes et hypothèses suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur de chaque catégorie d'instruments financiers:

### **Instruments financiers courants**

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

### **Dettes**

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

## 23. FINANCIAL INSTRUMENTS

### **Fair value**

The following methods and assumptions have been used in determining the estimated fair value of each financial instrument category:

### **Current financial instruments**

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

### **Debts**

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### Classement des instruments financiers

### Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying amount			Juste valeur Fair value	Hiérarchie
	n i v e a u	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities		l e v e l
		\$	\$	\$	\$	
<b>31 mars 2014</b>						<b>March 31, 2014</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Débiteurs	(2)	-	110 669	-	110 669	(2) Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	113 507	-	113 507	(2) Other financial assets
		-	224 176	-	224 176	
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	-	113 220	113 220	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	1 088 271	1 088 271	(2) Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	7 469 613	7 469 613	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	423 273	423 273	(2) Long term debt
Parts privilégiées convertibles	(2)	-	-	1 180 114	1 180 114	(2) Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	202 650	-	-	202 650	(2) Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	2 700	-	-	2 700	(2) Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	19 665	-	-	19 665	(2) Unit-based compensation and warrants
		225 015	-	10 274 491	10 499 506	
<b>31 décembre 2013</b>						<b>December 31, 2013</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	268 964	-	268 964	(2) Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	140 663	-	140 663	(2) Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	115 410	-	115 410	(2) Other financial assets
		-	525 037	-	525 037	
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	-	466 433	466 433	(2) Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	850 000	850 000	(2) Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	7 517 966	7 517 966	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	427 795	427 795	(2) Long-term debt
Parts privilégiées convertibles	(2)	-	-	1 171 369	1 171 369	(2) Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	182 300	-	-	182 300	(2) Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	4 700	-	-	4 700	(2) Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	20 550	-	-	20 550	(2) Unit-based compensation and warrants
		207 550	-	10 433 563	10 641 113	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 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.

#### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 31 mars 2014, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 110 669\$ (2013: 68 450\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

Les comptes clients sont majoritairement composés de sociétés pétrolières nationales à faible risque de crédit.

#### ***Risque de taux d'intérêt***

La Fiducie est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses emprunts hypothécaires, ses dettes à long terme à taux d'intérêt fixe et variable et ses parts privilégiées convertibles. 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. La Fiducie a couvert son risque de flux de trésorerie par un swap de taux d'intérêt.

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 23 101\$ sur le montant de la dépense du trimestre.

#### ***Risque de liquidité***

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

La Fiducie possède une excellente position d'encaisse qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

#### ***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 determine the composition of its debts.

#### ***Credit risk***

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. As at March 31, 2014, accounts receivable included in the receivables amount to \$110,669 (2013: \$68,450) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

Accounts receivable mostly include major canadian oil and gas companies with small credit risk.

#### ***Interest rate risk***

The Trust is exposed to interest rate risk through its mortgages, long-term debts with fixed and floating rate of interest and its convertible preferred units. 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. The Trust used interest rate swaps to cover its cash flow risk.

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$23,101 on the expense amount of this quarter.

#### ***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 with respect to financial forecasts and anticipated cash flows.

The Trust has strong cash positions which allow it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank loan.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

## 24. GESTION DU RISQUE (suite)

### *Instruments financiers dérivés*

La Fiducie utilise des instruments financiers dérivés pour gérer son risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur à l'état consolidé de la situation financière et toute variation de la juste valeur est comptabilisée aux résultats de l'exercice.

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 31 mars 2014, le swap affichait une valeur négative de 2 700\$ (2013: 11 100\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

## 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2014, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 15 000\$ (2013: 12 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 6 098\$ (2013: 25 228\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 650\$ (2013: 71 574\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2014 (2013: 0\$).

La Fiducie loue, à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire, une partie de son immeuble de Mont-Saint-Hilaire au prix annuel de 95 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 15 janvier 2014. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendus annuellement au delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première tranche de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

## 24. RISK MANAGEMENT (continued)

### *Derivative financial instruments*

The Trust uses derivative financial instruments to manage its interest rate risk. The derivative financial instruments are recognized at their fair value on the consolidated statement of financial position and changes in fair value are recognized in income for the year.

The Trust has an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to its reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at March 31, 2014, the swap contract had a negative fair value of \$2,700 (2013: \$11,100) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and the change in fair value was recognized to income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

## 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended March 31, 2014, the Trust paid \$15,000 (2013: \$12,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$6,098 (2013: \$25,228) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$70,650 (2013: \$71,574) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables of March 31, 2014 (2013: \$0).

The Trust has signed an agreement, with a company, controlled by the wife of a trustee, to rent a portion of its property located in Mont-Saint-Hilaire for \$95,000 annually and for a period of 10 years ending January 15, 2014. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the agreement also include a variable rent of \$0.0075 calculated on the numbers of liters of gasoline sold annually in excess of 3,500,000 liters. The tenant can exercise two (2) renewal options of five (5) years each. The first renewal options has been exercised on January 15, 2014.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

31 MARS 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-le-Richelieu, à une compagnie exploitée par 2 fiduciaires, au prix annuel de 160 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 10% en fonction des ventes provenant des lave-autos. Cette ristourne ne peut excéder 5 000\$ par année. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 38 666\$ (2013: 0\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 857\$ (2013: 0\$).

#### Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération, incluant les paiements fondés sur les unités, n'a été consentie à des dirigeants au cours des exercices se terminant les 31 mars 2014 et 2013.

### 26. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

Le tableau suivant montre le pourcentage des revenus associé à chaque client.

#### **Revenu de location d'immeubles de placement**

	2014	2013
	%	%
Compagnie pétrolière canadienne	31	31
Compagnies liées à des fiduciaires	19	35
Compagnie internationale de restauration rapide	19	11
Compagnie internationale de dépanneur	22	23
Autres	9	-
	100	100

Les revenus de location de l'immeuble de placement classé comme détenu en vue de la vente représentait 9,6% des revenus dont 6,6% et 3,0% étaient respectivement inscrits dans les segments *compagnie pétrolière canadienne* et *compagnie internationale de dépanneur*.

### 25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

The Trust has also signed an agreement, with a company controlled by 2 trustees, to rent a portion of its property located in Saint-Jean-sur-le-Richelieu for \$160,000 annually and for a period of 10 years ending June 30, 2019. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the agreement also include a variable rent of 10% calculated on the annual sales of car-wash. The variable rent cannot exceed \$5,000. The tenant can exercise three (3) renewal options of five (5) years each.

Loans receivable include an amount of \$38,666 (2013: \$0) made to a person related to a trustee. Interest received on that loan during the quarter amounts to \$857 (2013: \$0).

#### Officers compensation

No compensation, including unit-based compensation attributions, was paid to officers during the years ended March 31, 2014 and 2013.

### 26. OPERATING SEGMENTS

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

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

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

Major canadian oil and gas company
Trustees related companies
International fast-food company
International convenience store company
Others

Rental income of the investment property classified as held for sale equals 9,6% of income for which 6.6% and 3.0% were respectively included in *major canadian oil and gas company* and *international convenience store company* segment.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 MARS 2014 ET 2013**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**MARCH 31, 2014 AND 2013**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## **27. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**

La Fiducie a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un fiduciaire. L'entente stipule qu'une rémunération de 5 000\$ par mois est versée à cette compagnie. L'entente se termine le 31 août 2014.

## **27. CONTRACTUAL OBLIGATIONS**

The Trust has negotiated an agreement with a company related to a trustee for the management of the Trust. Under the terms of the agreement, the Trust pays \$5,000 per month for services. The agreement ends on August 31, 2014.