

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC****FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST****ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**  
*(Audités)***CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**YEARS ENDED DECEMBER 31, 2011 AND 2010**  
*(Audited)*

	<u>PAGE</u>	
<b>RAPPORT DES FIDUCIAIRES</b>	1	<b>TRUSTEES' REPORT</b>
<b>RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT</b>	2-3	<b>INDEPENDENT AUDITORS' REPORT</b>
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers	8-37	Notes to the Financial Statements

---

## RAPPORT DES FIDUCIAIRES

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

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

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

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

/S/ Michel Lassonde  
Président et Chef de la direction

Le 3 avril 2012.

## TRUSTEES' REPORT

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

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

To fulfill its responsibility, the Trustees develop and continue to maintain systems of internal accounting controls and establishes policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets. The internal control systems and financial records are subject to reviews by external auditors during the examination of the financial statements.

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

/S/ Michel Lassonde  
President and CEO

April 3, 2012.

---

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

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

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1er janvier 2010, et les comptes du résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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

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

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

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

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

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2011 December 31, 2010 and January 1, 2010, and the consolidated statements of income and comprehensive income, consolidated statements of changes in equity and consolidated statements of cash flows for the years ended December 31, 2011 and December 31, 2010, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

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

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

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

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

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

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

### **Opinion**

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1er janvier 2010, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, conformément aux normes internationales d'information financière.

### **Autres points**

Les états consolidés des comptes de résultat et résultat global pour les périodes de trois mois terminées le 31 décembre 2011 et 2010 n'ont pas fait l'objet d'un audit ni d'un examen.

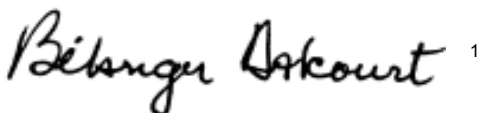
We believe that the audit evidence we have obtained in our audits is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### **Opinion**

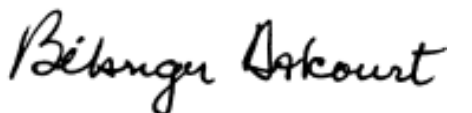
In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2011, December 31, 2010 and January 1, 2010 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2011 and December 31, 2010 in accordance with International Financial Reporting Standards.

### **Other Matters**

The consolidated statements of income and comprehensive income for the three months periods ended December 31, 2011 and 2010 have not been audited or reviewed.



Société en nom collectif  
Montréal, Québec  
Le 3 avril 2012



General partnership  
Montreal, Quebec  
April 3, 2012

<sup>1</sup> CA auditeur permis n° 7537

<sup>1</sup> CA auditor permit n° 7537

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	31 décembre / December 31, 2011 \$	31 décembre / December 31, 2010 \$ (note 5)	1 janvier / January 1, 2010 \$ (note 5)	
<b>ACTIF</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>				<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 6)	7 111 919	6 084 704	6 060 000	Investment properties (note 6)
Immobilisations incorporelles (note 7)	14 810	22 214	29 618	Intangible assets (note 7)
Actifs d'impôt différé (note 17)	130 500	127 500	114 432	Deferred tax assets (note 17)
	7 257 229	6 234 418	6 204 050	
<b>Actifs courants</b>				<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	1 985 720	886 968	388 478	Cash and cash equivalents (note 8)
Débiteurs	22 346	14 004	25 490	Receivables
Souscriptions à recevoir	64 800	-	-	Subscriptions receivable
Frais payés d'avance	5 773	5 757	5 757	Prepaid expenses
	9 335 868	7 141 147	6 623 775	
<b>PASSIF</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>				<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	1 037 083	2 737 259	2 928 436	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	483 000	550 000	550 000	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées convertibles (note 12)	327 739	-	-	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	68 000	-	-	Derivative financial instruments (note 12)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	87 000	58 223	37 661	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des parts et bons de souscription (note 13)	38 000	-	-	Unit-based compensation and warrants (note 13)
Passifs d'impôt différé (note 17)	333 200	286 500	241 693	Deferred tax liabilities (note 17)
	2 374 022	3 631 982	3 757 790	
<b>Passifs courants</b>				<b>Current liabilities</b>
Créditeurs	50 273	66 237	60 349	Accounts payable
Produits reportés	2 750	2 750	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	2 100 171	191 172	191 172	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 et 11)
	4 527 216	3 892 141	4 012 061	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	4 808 652	3 249 006	2 611 714	<b>EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	9 335 868	7 141 147	6 623 775	<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  
*MICHEL LASSONDE*, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard  
*MARTIN GRIMARD*

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

Trois mois terminés les 31 décembre Douze mois terminés les 31 décembre  
Three months ended December 31 Twelve months ended December 31

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	
	\$	\$	\$	\$	
		(note 5)		(note 5)	
	(Non audité / Unaudited)				
<b>PRODUITS</b>					<b>REVENUE</b>
Revenu de location des immeubles de placement (note 19)	135 844	112 954	512 242	476 946	Rental income from investment properties (note 19)
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Charges administratives (note 19)	41 630	43 527	158 340	144 924	Administrative expenses (note 19)
Frais reliés à des acquisitions et à la conversion en fiducie de placements (note 19)	1 851	1 851	114 217	7 404	Disbursements related to acquisitions and conversion to real estate fund (note 19)
Charges financières (notes 15 et 19)	91 195	15 456	298 376	217 337	Financial expenses (notes 15 and 19)
	134 676	60 834	570 933	369 665	
Résultat avant impôts	1 168	52 120	(58 691)	107 281	Income before income taxes
Impôts sur le résultat Différés	43 700	31 739	43 700	31 739	Income taxes Deferred
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	<b>(42 532)</b>	<b>20 381</b>	<b>(102 391)</b>	<b>75 542</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 31 DÉCEMBRE 2011

### DECEMBER 31, 2011

	Déficit Deficit	Parts de Fiducie Trust Units (note 13)	Surplus Surplus	Capitaux propres Equity	
	\$	\$	\$	\$	
31 décembre 2010 (note 5)	(14 894)	3 190 000	73 900	3 249 006	December 31, 2010 (note 5)
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Émission de parts		1 681 000		1 681 000	Issuance of units
Frais d'émission de parts	(16 463)			(16 463)	Units issue costs
Perte nette et résultat global	(102 391)			(102 391)	Net loss and comprehensive loss
Révision de la rémunération fondée sur des parts suite à la conversion (note 13)			(2 500)	(2 500)	Adjustment to unit-based compensation following conversion (note 13)
31 décembre 2011	(133 748)	4 871 000	71 400	4 808 652	December 31, 2011

### 31 DÉCEMBRE 2010

### DECEMBER 31, 2010

	Déficit Deficit	Capital-actions Share capital (note 13)	Surplus Surplus	Capitaux propres Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1 janvier 2010 (note 5)	(55 186)	2 605 000	61 900	2 611 714	January 1, 2010 (note 5)
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Émission d'actions		585 000		585 000	Issuance of shares
Frais d'émission d'actions	(35 250)			(35 250)	Shares issue costs
Rémunération fondée sur des actions			12 000	12 000	Stock-based compensation
Résultat net et résultat global	75 542			75 542	Net income and comprehensive income
31 décembre 2010	(14 894)	3 190 000	73 900	3 249 006	December 31, 2010

Les notes afférentes font partie intégrante  
des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

Trois mois terminés les 31 décembre Douze mois terminés les 31 décembre  
Three months ended December 31 Twelve months ended December 31

	2011	2010	2011	2010	
	\$	\$	\$	\$	
	(Non audité / Unaudited)				
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net (perte nette) et résultat global	(42 532)	20 381	(102 391)	75 542	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
<b>Ajustements:</b>					<b>Adjustments for:</b>
Charges d'intérêts (note 16)	50 726	49 205	191 686	196 712	Interest expense (note 16)
Intérêts payés (note 16)	(50 516)	(49 155)	(190 761)	(196 912)	Interest paid (note 16)
Rémunération fondée sur des parts / à base d'actions	5 394	-	25 894	12 000	Unit-based compensation and stock-based compensation
Augmentation de la composante passif de la dette à long terme convertible	809	-	2 739	-	Increase of liability component of the convertible long-term debt
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30 000	-	60 000	-	Variation of fair value of derivative financial instrument
(Gains) pertes non réalisées sur les swaps de taux d'intérêt	(5 000)	(34 081)	28 777	20 562	Unrealized (gains) losses on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	9 606	-	9 606	-	Variation of fair value of warrants
Amortissement immobilisations incorporelles	1 851	1 851	7 404	7 404	Amortization intangible assets
Impôts sur le résultat	43 700	31 739	43 700	31 739	Income taxes
	44 038	19 940	76 654	147 047	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 16)</b>	(29 028)	28 747	(25 247)	17 574	<b>Net changes in asset and liability items (note 16)</b>
	15 010	48 687	51 407	164 621	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Augmentation immeubles de placements	(36 446)	(17 829)	(361 215)	(24 704)	Increase in investment properties
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Remboursement emprunts hypothécaires	(47 795)	(47 794)	(191 177)	(191 177)	Repayment of mortgages
Émission de parts / d'actions	1 616 200	-	1 616 200	585 000	Issuance of units / shares
Frais d'émission de parts / d'actions	(16 463)	-	(16 463)	(35 250)	Units / Shares issue costs
	1 551 942	(47 794)	1 408 560	358 573	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	1 530 506	(16 936)	1 098 752	498 490	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	455 214	903 904	886 968	388 478	<b>Cash and cash equivalents beginning of year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 8)</b>	1 985 720	886 968	1 985 720	886 968	<b>Cash and cash equivalents end of year (note 8)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

Le 1er juillet 2011, la Fiducie et la société Fronsac Capital Inc. («Fronsac»), dans le cadre d'un arrangement en vertu de l'article 192 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, ont procédé à un échange de titres. Les actionnaires de Fronsac ont reçu une (1) part de FPI pour chaque action ordinaire de Fronsac. Cette transaction a été comptabilisée comme un échange de titres.

FPI, ses filiales, toutes en propriété exclusive, et sa société en commandité louent des 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 3 avril 2012.

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

### Déclaration de conformité

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

### Base d'évaluation

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

- les immeubles de placement;
- les parts privilégiées convertibles;
- les swaps de taux d'intérêt;
- la rémunération fondée sur des parts.

## 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.

On July 1st, 2011, the Trust and the company Fronsac Capital Inc. ("Fronsac"), through an arrangement under section 192 of the Canadian Business Corporations Act, exchanged shares and units. The shareholders of Fronsac has received one (1) unit of FPI for each common share of Fronsac. This transaction was recorded as an exchange of capital.

FPI, its subsidiaries, all wholly-owned, and its limited partnership 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 April 3, 2012 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

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

### Basis of presentation

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

- investment properties;
- convertible preferred units;
- interest rate swaps;
- unit-based compensation.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements

Dans la préparation des états financiers consolidés de la Fiducie, la direction doit faire des estimations, exercer des jugements et poser des hypothèses sur les méthodes comptables qui ont une incidence sur les montants d'actifs, de passifs, de produits et des 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 l'exercice se résument comme suit:

#### Jugements

##### Acquisitions

Au moment d'une acquisition, la Fiducie examine si cette transaction représente une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs.

L'acquisition d'une entreprise est comptabilisée selon l'IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Si l'acquisition ne représente pas 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.

Les deux principaux critères que la direction examine pour déterminer si l'acquisition est une acquisition d'entreprises sont:

- l'utilisation subséquente du personnel de la filiale affecté à la gestion des immeubles;
- l'importance des services auxiliaires fournis par la filiale.

#### 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. Les modèles internes comprennent la méthode de capitalisation directe ainsi que celle des flux de trésorerie actualisés.

### 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 year'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.

The two major criteria management examines whether the acquisition represents a business combination are the following:

- the subsequent use of subsidiary's staff in the administration of the properties;
- the significance of subsidiary's ancillary services.

#### 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 are the discounted cash flow model and the direct capitalization model.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES

## 3. ACCOUNTING POLICIES

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

#### **Acquisitions à compter du 1er janvier 2010**

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. La contrepartie transférée comprend le montant de la participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise. Si l'excédant transféré est négatif, un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est reconnu au résultat.

#### **Acquisitions avant le 1er janvier 2010**

Dans le cadre de sa transition aux IFRS, la Fiducie a décidé de retraiter que les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu à compter du 1er janvier 2010.

### ***Filiales***

Les filiales sont des entités contrôlées par la Fiducie. Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états financiers consolidés depuis la date de prise de contrôle.

### ***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. Les immeubles de placement sont évalués au coût lors de leur comptabilisation initiale et par la suite à leur juste valeur, toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat.

### ***Immobilisations incorporelles***

Les immobilisations incorporelles correspondent à la valeur et la qualité des locataires. Ces actifs sont amortis sur la durée restante des baux correspondants.

### ***Trésorerie et équivalents de trésorerie***

Les placements facilement encaissables avec échéance de trois (3) mois ou moins à partir de la date d'acquisition sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

### ***Comptabilisation des produits***

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers 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.

### ***Business combinations***

#### **Acquisitions on or after January 1, 2010**

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. Consideration transferred includes the amount of any non-controlling interest in the acquiree. When the result is negative, a bargain purchase gain is recognized in profit or loss.

#### **Acquisitions prior to January 1, 2010**

As part of its transition to IFRS, the Trust elected to restate only the business combinations that occurred on or after January 1, 2010.

### ***Subsidiaries***

Subsidiaries are entities controlled by the Trust. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date control arises.

### ***Investment properties***

Investment properties are properties held either to earn rental income or for capital appreciation or for both. Investment properties are measured at cost on initial recognition and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income.

### ***Intangible assets***

Intangible assets represent the value and the quality of customers. These assets are amortized over the remaining corresponding lease terms.

### ***Cash and cash equivalents***

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

### ***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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Comptabilisation des produits (suite)

Les revenus d'intérêts sont comptabilisés d'après le nombre de jours de détention du placement au cours de la période.

#### 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.

#### Rémunération fondée sur des parts / à base d'actions

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

#### Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué dans les résultats consolidés en raison d'éléments de 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 part

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

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Revenue recognition (continued)

Interest income is accrued based on the number of days the investment is held during the period.

#### Leases

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

#### Unit-based / stock-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its units-based / stock-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 a liability, the attributions are measured at fair value at each reporting period and the change in the fair value is recognized as compensation 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 financial statements 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 of the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying accounting values applied to 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 (loss) per unit reflects the potential exercise of outstanding unit options, warrants and the potential issuance of units under the terms of convertible debentures, if dilutive.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 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 souscriptions à recevoir sont classés dans les «Prêts et créances». 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 parts 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 parts 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.

#### 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 subscriptions receivable are classified in the «Loans and receivables» category. Accounts payable, mortgages, long-term debts 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 designated at fair value through profit or loss» category. They are measured at their 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 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Instruments financiers (suite)

#### Financial instruments (continued)

##### Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

##### Fair value hierarchy

La Fiducie répartit ses actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon une hiérarchie qui se compose en trois niveaux, selon des données utilisées pour leur évaluation.

The Trust classifies its financial 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.

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2011, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2011, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les instruments dérivés de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2011, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la rémunération fondée sur des parts et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Derivative instruments in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at December 31, 2011, the derivative financial instruments, the interest rate swaps at fair value and the unit-based compensation and warrants represent the only assets and/or liabilities valued upon level 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 instruments. Au 31 décembre 2011, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the instruments' fair value. As at December 31, 2011, no asset and/or liability is valued upon level 3.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

## 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

### Impôts sur le résultat

Certains aspects de IAS 12, *Impôts sur le résultat* («IAS 12»), qui s'appliquent à l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé, lorsqu'un immeuble de placement est évalué selon le modèle de la juste valeur préconisé dans IAS 40, ont été modifiés. Selon ces modifications, une entité peut, aux fins du calcul de l'impôt différé lié à des différences temporelles relatives à des immeubles de placement, présumer que la valeur comptable d'un immeuble de placement est entièrement recouverte par voie de vente, plutôt que par voie de consommation au fil du temps. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 et la Société prévoit son adoption.

### Instruments financiers

IFRS 9, *Instruments financiers* («IFRS 9»), remplacera IAS 39, *Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation* («IAS 39»). Cette norme porte sur le classement et l'évaluation de tous les actifs et les passifs financiers qui entrent actuellement dans le champ d'application de IAS 39. IFRS 9 comprend les exigences relatives à l'évaluation des actifs financiers fondés sur la dette en fonction du coût amorti ou de la juste valeur par le biais du résultat net, ainsi que les exigences concernant l'évaluation des actifs financiers fondés sur les capitaux propres selon la juste valeur par le biais du résultat net ou selon la juste valeur en autres éléments du résultat global. Si ce dernier choix est assumé, aucun montant n'est reclassé hors des autres éléments du résultat global. De plus, selon IFRS 9, les dérivés incorporés à des actifs et des passifs financiers ne seront plus déplacés et comptabilisés séparément.

### États financiers consolidés

IFRS 10, *États financiers consolidés* («IFRS 10»), établit les principes de préparation des états financiers consolidés de la Société lorsque celle-ci contrôle une ou plusieurs entités. Cette norme définit le principe de contrôle et établit le contrôle comme étant la base pour déterminer quelles entités sont consolidées dans les états financiers consolidés de la Société. Elle établit également les dispositions comptables pour la préparation des états financiers consolidés.

### Income taxes

IAS 12, "Income Taxes" ("IAS 12"), has been amended in certain areas applicable to the measurement of deferred tax assets and liabilities where investment properties is measured using the fair value model in IAS 40. The amendments state that an entity may presume, for purposes of calculating deferred income taxes associated with timing differences relating to investment properties, that the carrying amount of an investment property is recovered entirely through its sale rather through its consumption over time. The standard is effective for annual periods commencing on or after January 1, 2012 and the Company intends to adopt it.

### Financial instruments

IFRS 9, "Financial Instruments" ("IFRS 9"), will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). This standard addresses the classification and measurement of all financial assets and financial liabilities within the scope of the current IAS 39. Included in IFRS 39 are the requirements to measure debt-based financial assets at either amortized cost or fair value through profit and loss ("FVTPL") and to measure equity-based financial assets as FVTPL or as fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"). No amounts are reclassified out of other comprehensive income if the FVTOCI option is elected. Additionally, embedded derivatives in financial assets or liabilities would no longer be bifurcated and accounted for separately under IFRS 9.

### Consolidated financial statements

IFRS 10, "Consolidated Financial Statements" ("IFRS 10"), establishes principles for the preparation of the Company's consolidated financial statements when it controls one or more other entities. The standard defines the principles of control and establishes control as the basis for determining which entities are consolidated in the consolidated financial statements of the Company. The standard also sets out the accounting requirements for the preparation of consolidated financial statements.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES (suite)

## 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Évaluation à la juste valeur

IFRS 13, *Évaluation à la juste valeur* («IFRS 13»), remplace en une seule norme les directives actuelles portant sur l'évaluation à la juste valeur au titre des IFRS existantes. Cette norme définit la juste valeur, donne des indications sur sa détermination et rend obligatoire les informations à fournir au sujet de l'évaluation à la juste valeur, mais elle ne modifie en rien les exigences relatives aux éléments qui devraient être évalués et présentés à la juste valeur.

Chacune des normes identifiées précédemment entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013, sauf pour les modifications apportées à IAS 12 et IFRS 9, qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 et du 1er janvier 2015, respectivement. L'application anticipée de toutes ces normes est permise. À l'exception des modifications relatives à IAS 12, la Société évalue présentement l'incidence sur ses états financiers, si incidence, de l'adoption de ces normes.

### Fair value measurement

IFRS 13, "Fair Value Measurement" ("IFRS 13"), replaces the current guidance on fair value measurement in existing IFRSs with a single standard. The standard defines fair value, provide guidance on its determination and requires disclosures about fair value measurements, but does not change the requirements about the items that should be measured and disclosed at fair value.

Each of the precedent standards are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013, except for the amendment to IAS 12 and IFRS 9 which require adoption effective January 1, 2012 and January 1, 2015, respectively. Earlier adoption is permitted for each standard. With the exception of the amendments relating to IAS 12, the Company is in the process of assessing the impact on its financial statements, if any, of adopting those standards.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

### 5. BASCULEMENT AUX IFRS

Les états financiers consolidés de la Fiducie pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011 sont les premiers états financiers annuels conformes aux IFRS. Ces états financiers consolidés de la Fiducie ont été préparés tel que décrit au premier paragraphe de la note 2. La Fiducie a mis en application IFRS 1, "Première Adoption des Normes Internationales" («IFRS 1») pour la préparation de ses états financiers annuels.

La Fiducie a effectué le basculement entre les principes comptables généralement reconnus du Canada («PCGR du Canada») et les IFRS le 1er janvier 2011 et a préparé un état de la situation financière d'ouverture consolidé au 1er janvier 2010 dans le but de présenter des états financiers comparatifs.

Dans sa préparation des états financiers consolidés conformes à IFRS 1, la Fiducie a décidé de se prévaloir de certaines exemptions permises à d'autres normes IFRS. En ce sens, les regroupements d'entreprises qui prévalaient avant la date de transition n'ont pas été redressés selon IFRS 3, "Regroupements d'entreprises". La classification déterminée selon les PCGR canadiens a été maintenue.

La Fiducie a appliqué l'exception obligatoire suivante à l'application rétrospective des autres IFRS. Les estimations sous les IFRS au 1er janvier 2010 sont cohérentes avec celles faites pour la même date sous les PCGR canadiens.

La Fiducie a préparé les rapprochements suivants qui montrent les ajustements à la transition aux IFRS:

- Capitaux propres au 1 janvier 2010
- Capitaux propres au 31 décembre 2010
- Résultat et résultat global au 31 décembre 2010 (12 mois)
- Résultat et résultat global au 31 décembre 2010 (3 mois)

### 5. TRANSITION TO IFRS

The Trust's consolidated financial statements for the year ending December 31, 2011 are the first annual financial statements prepared in accordance with IFRS. These financial statements of the Trust are prepared in accordance with the first paragraph of note 2. The Trust applies IFRS 1, "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" ("IFRS 1") in the preparation of its annual financial statements.

The Trust transitioned from Canadian Generally Accepted Accounting Principles ("Canadian GAAP") to IFRS on January 1st, 2011 and has prepared an opening IFRS consolidated statement of financial position on January 1st, 2010 in order to present comparative financial statements.

In the preparation of its consolidated financial statements in accordance with IFRS 1, the Trust has used optional exemptions to other IFRS standards. In this respect, the Trust has applied the business combinations exemptions in IFRS 1 to not apply IFRS 3, "Business Combinations" and all business combinations prior to the transition date have not been restated. The classification determined under Canadian GAAP has been maintained.

The Trust has applied the following mandatory exception from retrospective application of IFRS. IFRS estimated as of January 1st, 2010 are consistent with the estimates made under Canadian GAAP at the same date.

The Trust has prepared the following reconciliations to show the adjustments following the transition to IFRS:

- Equity as at January 1, 2010
- Equity as at December 31, 2010
- Income and comprehensive income December 31, 2010 (12 months)
- Income and comprehensive income December 31, 2010 (3 months)

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

## 5. TRANSITION TO IFRS (continued)

### Rapprochement de l'état consolidé de la situation financière au 1er janvier 2010

### Reconciliation of the consolidated statement of financial position as at January 1, 2010

	PCGR canadiens Canadian GAAP	Ajustements Adjustments	IFRS	
	\$	\$	\$	
<b>ACTIF</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>				<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (a)	5 218 515	841 485	6 060 000	Investment properties (a)
Actifs incorporels	29 618	-	29 618	Intangible assets
Actifs d'impôt différé (b)	294 990	(180 558)	114 432	Deferred tax assets (b)
	5 543 123	660 927	6 204 050	
<b>Actifs courants</b>				<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	388 478	-	388 478	Cash and cash equivalents
Débiteurs	25 490	-	25 490	Receivables
Frais payés d'avance	5 757	-	5 757	Prepaid expenses
	5 962 848	660 927	6 623 775	
<b>PASSIF</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>				<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires	2 928 436	-	2 928 436	Mortgages
Dette à long terme	550 000	-	550 000	Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	37 661	-	37 661	Interest rate swaps at fair value
Passifs d'impôt différé (b)	-	241 693	241 693	Deferred tax liabilities (b)
	3 516 097	241 693	3 757 790	
<b>Passifs courants</b>				<b>Current liabilities</b>
Créditeurs	60 349	-	60 349	Accounts payable
Produits reportés	2 750	-	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires	191 172	-	191 172	Current portion of mortgages
	3 770 368	241 693	4 012 061	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	2 192 480	419 234	2 611 714	<b>EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	5 962 848	660 927	6 623 775	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

(a) Immeubles de placement

- (i) Réévaluation des immeubles de placement
- (ii) Autres ajustements

862 448  
(20 963)  

---

841 485

(a) Investment properties

- (i) Reevaluation of investment properties
- (ii) Other adjustments

(i) La Fiducie a réévalué ses immeubles de placement à la juste valeur.

(ii) La Fiducie a passé aux résultats des frais reportés.

(i) The Trust has recorded its investment properties at fair value.

(ii) The Trust has expensed deferred costs.

(b) Impôts différés (net)

L'ajustement aux impôts différés est le résultat de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements qui crée un passif d'impôt plus grand.

(422 251)

(b) Deferred taxes (net)

The adjustment to deferred taxes relates to the increase in fair value of the investment properties. This increase results in a bigger deferred tax liability.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

## 5. TRANSITION TO IFRS (continued)

***Rapprochement de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2010***

***Reconciliation of the consolidated statement of financial position as at December 31, 2010***

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustements \$	IFRS \$	
<b>ACTIF</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>				<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (a)	5 049 579	1 035 125	6 084 704	Investment properties (a)
Actifs incorporels	22 214	-	22 214	Intangible assets
Actifs d'impôt différé (b)	127 500	-	127 500	Deferred tax assets (b)
	5 199 293	1 035 125	6 234 418	
<b>Actifs courants</b>				<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	886 968	-	886 968	Cash and cash equivalents
Débiteurs	14 004	-	14 004	Receivables
Frais payés d'avance	5 757	-	5 757	Prepaid expenses
	6 106 022	1 035 125	7 141 147	
<b>PASSIF</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>				<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires	2 737 259	-	2 737 259	Mortgages
Dette à long terme	550 000	-	550 000	Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	58 223	-	58 223	Interest rate swaps at fair value
Passifs d'impôt différé (b)	91 500	195 000	286 500	Deferred tax liabilities (b)
	3 436 982	195 000	3 631 982	
<b>Passifs courants</b>				<b>Current liabilities</b>
Créditeurs	66 237	-	66 237	Accounts payable
Produits reportés	2 750	-	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires	191 172	-	191 172	Current portion of mortgages
	3 697 141	195 000	3 892 141	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	2 408 881	840 125	3 249 006	<b>EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	6 106 022	1 035 125	7 141 147	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

(a) Immeubles de placement

- (i) Réévaluation des immeubles de placement
- (ii) Amortissement des immeubles de placements
- (iii) Autres ajustements

862 448
193 640
(20 963)
1 035 125

- (i) La Fiducie a réévalué ses immeubles de placement à la juste valeur.
- (ii) Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.
- (iii) La Fiducie a passé aux résultats des frais reportés.

(b) Impôts différés (net)  
L'ajustement aux impôts différés est le résultat de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements qui crée un passif d'impôt plus grand.

(195 000)

(a) Investment properties

- (i) Reevaluation of investment properties
- (ii) Amortization of investment properties
- (iii) Other adjustments

- (i) The Trust has recorded its investment properties at fair value.
- (ii) Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.
- (iii) The Trust has expensed deferred costs.

(b) Deferred taxes (net)  
The adjustment to deferred taxes relates to the increase in fair value of the investment properties. This increase results in a bigger deferred tax liability.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

## 5. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement du compte de résultat et résultat  
global consolidé au 31 décembre 2010 (12 mois)

Reconciliation of consolidated income and comprehensive  
income as at December 31st, 2010 (12 months)

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustements \$	IFRS \$	
<b>PRODUITS</b>				<b>REVENUE</b>
Revenu de location des immeubles de placement	476 946	-	476 946	Rental income from investment properties
<b>CHARGES</b>				<b>EXPENSES</b>
Rémunération à base d'actions	12 000	-	12 000	Stock-based compensatiopn
Charges administratives	132 924	-	132 924	Administrative expenses
Intérêts sur emprunts hypothécaires	147 712	-	147 712	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	49 000	-	49 000	Interest on long-term debt
Pertes non réalisées sur les swaps de taux d'intérêt	20 562	-	20 562	Unrealized losses on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	1 941	-	1 941	Interest and bank charges
Produits financiers	(1 878)	-	(1 878)	Financial income
Amortissement immeubles de placement (a)	193 640	(193 640)	-	Amortization investment properties (a)
Amortissement immobilisations incorporelles	7 404	-	7 404	Amortization intangible assets
	563 305	(193 640)	369 665	
Résultat avant impôts	(86 359)	193 640	107 281	Income before income taxes
Impôts sur le résultat				Income taxes
Différé (b)	258 990	(227 251)	31 739	Deferred (b)
	258 990	(227 251)	31 739	
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	(345 349)	420 891	75 542	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

(a) Amortissement immeubles de placement  
Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.

(a) Amortization investment properties  
Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.

(b) Impôts différés  
Ajustement des écarts temporaires sur les immeubles de placement.

(b) Deferred taxes  
Adjustment of timing differences on investment properties.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 5. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

## 5. TRANSITION TO IFRS (continued)

**Rapprochement du compte de résultat et résultat  
global consolidé au 31 décembre 2010 (3 mois)**

**Reconciliation of consolidated income and comprehensive  
income as at December 31st, 2010 (3 months)**

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustments \$	IFRS \$	
	<i>(non audité / unaudited)</i>			
<b>PRODUITS</b>				<b>REVENUE</b>
Revenu de location des immeubles de placement	112 954	-	112 954	Rental income from investment properties
<b>CHARGES</b>				<b>EXPENSES</b>
Charges administratives	43 527	-	43 527	Administrative expenses
Intérêts sur emprunts hypothécaires	36 955	-	36 955	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	12 250	-	12 250	Interest on long-term debt
Gains non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	(34 081)	-	(34 081)	Unrealized gains on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	591	-	591	Interest and bank charges
Produits financiers	(259)	-	(259)	Financial income
Amortissement immeubles de placement (a)	48 410	(48 410)	-	Amortization investment properties (a)
Amortissement immobilisations incorporelles	1 851	-	1 851	Amortization intangible assets
	109 244	(48 410)	60 834	
Résultat avant impôts	3 710	48 410	52 120	Income before income taxes
Impôts sur le résultat				Income taxes
Différé (b)	258 990	(227 251)	31 739	Deferred (b)
	258 990	(227 251)	31 739	
<b>Résultat net (perte nette) et résultat global</b>	(255 280)	275 661	20 381	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

(a) Amortissement immeubles de placement  
Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.

(a) Amortization investment properties  
Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.

(b) Impôts différés  
Ajustement des écarts temporaires sur les immeubles de placement.

(b) Deferred taxes  
Adjustment of timing differences on investment properties.

Ces ajustements n'ont eu aucun impact sur les flux de trésorerie, car ils représentent des charges non monétaires.

These adjustments had no impact on cash flows as they represent non monetary expenses.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

*(en dollars canadiens)*

*(in canadian dollars)*

## 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 6. INVESTMENT PROPERTIES

<b>31 décembre 2010</b>	<b>\$</b>	<b>December 31, 2010</b>
Solde au début de la période	6 060 000	Balance beginning of period
Additions:		Additions:
Dépenses comptabilisées	24 704	Capital expenditures
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	-	Increase (decrease) in value of investment properties
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>6 084 704</b>	<b>Balance end of period</b>
<hr/>		
<b>31 décembre 2011</b>	<b>\$</b>	<b>December 31, 2011</b>
Solde au début de la période	6 084 704	Balance beginning of period
Additions:		Additions:
Acquisitions	1 036 446	Acquisitions
Dépenses comptabilisées (net)	(9 231)	Capital expenditures (net)
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	-	Increase (decrease) in value of investment properties
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>7 111 919</b>	<b>Balance end of period</b>

Le 7 septembre 2011, FPI via la Société en commandite Fronsac Rivière-du-Loup («SEC RDL») a acquis un site immobilier en contrepartie d'un montant de 1 000 000\$. La contrepartie a été payée par un déboursé de 334 000\$, une balance de prix de vente de 333 000\$ à un taux d'intérêt de 4.50% l'an et venant à échéance le 7 septembre 2014 et par l'émission de 333 000\$ de parts de catégorie B de SEC RDL convertibles en 1 332 000 parts de FPI. 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 36 446\$ ont aussi été encourus à l'acquisition.

On September 7, 2011, FPI through Fronsac Rivière-du-Loup Limited Partnership ("SEC RDL") made an acquisition of a real estate property for a consideration of \$1,000,000. The purchase price was paid with an immediate payment of \$334,000, a balance of sale of \$333,000 with an annual interest rate of 4,50% maturing on September 7, 2014 and through the issuance of \$333,000 Class B units of SEC RDL which are convertible into 1,332,000 units of FPI. This transaction does not meet the criteria of IFRS 3 "Business Combinations and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$36,446 were also incurred.

### **Juste valeur**

La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux présents états financiers provient de l'analyse faite par un évaluateur indépendant lors de l'acquisition des immeubles. La direction a déterminé que ces valeurs reflétaient toujours adéquatement la juste valeur des immeubles de par leur analyse récente et un marché qui a peu évolué depuis leur acquisition.

### **Fair value**

The fair value of the investment properties indicated in the financial statements comes from an independent appraisal firm engaged at the time of acquisition of the properties. Management estimates that this value adequately reflects the current fair value of the investment properties, as the valuation is recent and the market has little changed since their acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 7. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

## 7. INTANGIBLE ASSETS

	Coût	Amortissement Cumulé	Valeur Nette	
	Cost	Accumulated Amortization	Net book Value	
	\$	\$	\$	
<b>31 décembre 2011 / December 31, 2011</b>				
Relations avec les locataires	40 108	25 298	14 810	Tenant relationships
<b>31 décembre 2010 / December 31, 2010</b>				
Relations avec les locataires	40 108	17 894	22 214	Tenant relationships
<b>1 janvier 2010 / January 1, 2010</b>				
Relations avec les locataires	40 108	10 490	29 618	Tenant relationships

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

## 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 décembre / December 31 2011	31 décembre / December 31 2010	1 janvier / January 1, 2010	
Encaisse	1 985 720	886 968	388 478	Cash

## 9. AUTRE ACQUISITION ET FINANCEMENT

## 9. OTHER ACQUISITION AND FINANCING

Le 5 juillet 2010, Corporation Canadienne de Capital Prodiges ("Capital Prodiges") et une filiale exclusive de Fronsac ont fusionné. En vertu de la fusion, les actionnaires de Capital Prodiges ont reçu, en échange de leurs actions dans le capital de cette dernière, 2 350 000 actions ordinaires de Fronsac, soit une action de Fronsac pour deux actions de Capital Prodiges. La juste valeur des actifs nets acquis se résume comme suit:

On July 5, 2010, Canadian Prodigy Capital Corporation ("Prodigy Capital") and a wholly owned subsidiary of Fronsac amalgamated. Under this amalgamation, the shareholders of Prodigy Capital have received, in exchange of their shares of the latter, 2,350,000 common shares of Fronsac, representing one share of Fronsac for every two shares of Prodigy Capital. The details of the net assets acquired, at fair value, are summarized as follows:

<b>Actifs acquis</b>	<b>\$</b>	<b>Assets acquired</b>
Encaisse	585 000	Cash
<b>Passifs assumés</b>	<b>-</b>	<b>Liabilities assumed</b>
<b>Juste valeur des actifs nets acquis</b>	<b>585 000</b>	<b>Fair market value of net assets acquired</b>
<b>Contrepartie</b>		<b>Consideration</b>
Actions ordinaires émises	585 000	Common shares issued

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

## 10. MORTGAGES

	31 décembre / December 31 2011 \$	31 décembre / December 31 2010 \$	1 janvier / January 1, 2010 \$	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels en capital de 10 294\$ plus intérêts, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêts	1 801 470	1 925 000	2 048 530	Mortgage bearing interest at 5,01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$10,294 of principal plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473 and hedged with interest rate swaps
Emprunt hypothécaire au taux de 4,75% échéant le 30 janvier 2014, remboursable par versements mensuels en capital de 5 637\$ plus intérêts, garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 150 000\$	935 784	1 003 431	1 071 078	Mortgage bearing interest at 4.75% maturing on January 30, 2014, repayable in monthly installments of \$5,637 of principal plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,150,000
	<u>2 737 254</u>	<u>2 928 431</u>	<u>3 119 608</u>	
Court terme (note 20)	1 700 171	191 172	191 172	Current (note 20)
Long terme	1 037 083	2 737 259	2 928 436	Noncurrent
	<u>2 737 254</u>	<u>2 928 431</u>	<u>3 119 608</u>	

Le financement à taux variable, couvert par des swaps de taux d'intérêt, comprend des acceptations bancaires émises mensuellement au taux du marché majorés des frais financiers applicables, mais ne pouvant excéder un taux fixe de 5,01%

The floating rate financing, hedged with interest rate swaps, is comprised of bankers acceptances issued monthly at market price plus applicable financing charges that cannot exceed in total a fixed annual rate of 5.01%.

Au 31 décembre 2011, les remboursements d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2011, mortgage loans repayments are as follows:

Année		Year
2012	1 700 171	2012
2013	34 488	2013
2014	1 002 595	2014
	<u>2 737 254</u>	



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 11. DETTE À LONG TERME

## 11. LONG-TERM DEBT

	31 décembre / December 31 2011 \$	31 décembre / December 31 2010 \$	1 janvier / January 1, 2010 \$	
Déventures au montant original de 300 000\$ au taux de 8,00%, payable à échéance le 9 juillet 2012	300 000	300 000	300 000	Debentures with an original amount of \$300,000 bearing interest at 8.00%, repayable at maturity on July 9, 2012
Prêt d'un montant original de 250 000\$, au taux de 10,00%, payable à échéance le 1 juillet 2014, garanti en second rang par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$	250 000	250 000	250 000	Loan with an original amount of \$250,000 bearing interest at 10.00%, repayable at maturity on July 1, 2014, secured with a second rate mortgage on investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473
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 1 036 446 \$	333 000	-	-	Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured with an investment property of the Trust with a book value of \$1,036,446
	<u>883 000</u>	<u>550 000</u>	<u>550 000</u>	
Court terme (note 20)	400 000	-	-	Current (note 20)
Long terme	483 000	550 000	550 000	Noncurrent
	<u>883 000</u>	<u>550 000</u>	<u>550 000</u>	

Au 31 décembre 2011, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2011, long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2012	400 000	2012
2013	0	2013
2014	483 000	2014
	<u>883 000</u>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

## 12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	31 décembre / December 31 2011 \$	31 décembre / December 31 2010 \$	1 janvier / January 1, 2010 \$	
1 332 000 parts privilégiées de SEC RDL, non votantes et non participantes, convertibles en parts 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 1 036 446\$	327 739	-	-	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 \$1,036,446.
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées	68 000	-	-	Derivative financial instrument component of convertible preferred

A l'émission, la valeur nominale de la dette à long terme convertible équivalait à 333 000\$ pour laquelle une ventilation de 325 000\$ et de 8 000\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.

The par value of the convertible long-term debt at the time of issuance was equal to \$333,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$325,000 and \$8,000 each.

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

Les justes valeur des instruments financiers dérivés ont été estimées aux dates d'émission et de fin d'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes.

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

The fair values of the derivative financial instruments were estimated at issuance date and year end date using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions.

Prix de levée (\$)	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (%)	0,00	Expected distribution (%)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	2,67 - 2,75	Expected life (years)

Une charge financière de 60 000\$ a été comptabilisée aux résultats de la Fiducie.

A financial expense of \$60,000 was recorded in earnings of the Trust.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 13. PARTS DE FIDUCIE

## 13. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

Un nombre illimité de parts de fiducie, votantes, rachetables au gré des détenteurs à un prix déterminé par une formule du marché.

### **Authorized:**

An illimited number of trust units, voting and redeemable upon unitholders demand at a price determined by a market formula.

### **Émises et payées**

	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Actions ordinaires</b>				<b>Common shares</b>
Solde au 1 janvier 2010	11 440 000		2 605 000	Balance January 1, 2010
<b>Actions émises au cours de la période 2010:</b>				<b>Shares issued during the period 2010:</b>
Émission d'actions	2 350 000	0,250	585 000	Shares issued
Solde au 31 décembre 2010	13 790 000		3 190 000	Balance December 31, 2010
<b>Transactions pour l'année 2011:</b>				<b>Transactions during the year 2011:</b>
Échange d'instruments de capitaux propres	(13 790 000)		(3 190 000)	Exchange of equity instruments
Solde au 31 décembre 2011	-		-	Balance December 31, 2011
<b>Parts de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2011	-		-	Balance January 1, 2011
<b>Parts émises au cours de la période 2011:</b>				<b>Units issued during the period 2011:</b>
Émission à la formation de la fiducie	1	40,0000	40	Issued at formation of trust
Échange d'instruments de capitaux propres	13 790 000		3 190 000	Exchange of equity instruments
Émission de parts	6 724 000	0,2500	1 681 000	Issuance of units
Rachat de parts	(1)	40,0000	(40)	Repurchase of units
Solde au 31 décembre 2011	20 514 000		4 871 000	Balance December 31, 2011

### **Formation de la fiducie**

Le 11 mars 2011, la Fiducie a été créée par l'émission d'une (1) part de fiducie en contrepartie d'une (1) once de lingot d'argent d'une valeur marchande de 40\$.

### **Échange d'instruments de capitaux propres (note 1)**

Le 1er juillet 2011, la Fiducie a procédé à un échange d'instruments de capitaux propres avec Fronsac. La Fiducie a alors échangé une (1) part de fiducie pour chaque action ordinaire de Fronsac. Au total la Fiducie a émis 13 790 000 parts pour une valeur comptable de 3 190 000\$, égale à celle inscrite aux livres de Fronsac.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 13. PARTS DE FIDUCIE (suite)

### 13. TRUST UNITS (continued)

#### ***Émission de parts***

Le 21 décembre 2011, La Fiducie a émis 6 400 000 parts au prix de 0,25\$ par part dans le cadre d'un placement privé pour une valeur nette de 1 600 000\$.

Le 31 décembre 2011, la Fiducie a émis 324 000 parts suite à l'exercice d'options d'achat de parts pour une valeur nette de 81 000\$.

#### ***Rachat de parts***

le 1er juillet 2011, la Fiducie a racheté la part émise à sa création pour sa valeur comptable originale.

#### ***Trust formation***

On March 11, 2011, the Trust was formed by the issuance of one (1) unit in exchange of one (1) silver coin with a fair value of \$40.

#### ***Exchange of equity instruments (note 1)***

On July 1st 2011, the Trust exchanged equity instruments with Fronsac. The Trust then exchanged one (1) trust unit for each common share of Fronsac. In total, 13,790,000 units was issued for a book value of \$3,190,000 which correspond to the book value of Fronsac at the time of exchange.

#### ***Issuance of units***

On December 21, 2011, the Trust issued 6,400,000 units as part of a private placement for a gross proceed of \$1,600,000.

On December 31, 2011, the Trust issued 324,000 units following the exercise of unit options for a gross proceed of \$81,000,

#### ***Repurchase of units***

On July 1st, 2011, the Trust repurchased the unit, issued at time of formation, at its initial book value.

#### ***Options d'achat de parts***

La Fiducie a adopté un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de TSX ("le régime d'options d'achat de parts) qui prévoit que le conseil d'administration de la Fiducie peut, de temps à autre, à son appréciation, octroyer aux administrateurs, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers de la Fiducie des options d'achat incessibles visant des parts de fiducie pouvant être levées pendant une période pouvant aller jusqu'à cinq (5) ans à partir de la date d'octroi des options; toutefois, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts n'excédera pas dix pour cent (10%) des parts de fiducie émises et en circulation. En outre, le nombre de parts réservé aux fins d'émission à une personne n'excédera pas cinq pour cent (5%) des parts de fiducie émises et en circulation et ce nombre n'excédera pas deux pour cent (2%) pour les conseillers.

#### ***Units options***

The Trust has adopted an incentive unit option plan in accordance with the policies of TSX Venture (the "Stock Option Plan") which provides that the Board of Directors of the Trust may from time to time, in its discretion, grant to directors, officers, employees and consultants of the Trust, non transferable options to purchase trust units, provided that the number of units reserved for issuance under the Stock Option Plan shall not exceed ten percent (10%) of the issued and outstanding trust units exercisable for a period of up to five (5) years from the date of grant of such options. In addition, the number of units reserved for issuance to any one person shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding trust units and this number shall not exceed two percent (2%) for consultants.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## **13. PARTS DE FIDUCIE (suite)**

## **13. TRUST UNITS (continued)**

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

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 11 mars 2011	0	0,00	Balance March 11, 2011
<b>Variation au cours de la période 2011:</b>			<b>Changes during the period 2011:</b>
Octroyées au moment de la conversion	829 000	0,25	Granted at the time of conversion
Exercées	(324 000)	0,25	Exercised
Annulées/expirées	-	-	Cancelled/expired
Solde au 31 décembre 2011	<u>505 000</u>	<u>0,25</u>	Balance December 31, 2011

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
235 000 options d'achat de parts	5-août-2013	Aug-5-2013	235,000 units options
270 000 options d'achat de parts	4-août-2015	Aug-4-2015	270,000 units options
505 000 options d'achat de parts			505,000 units options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

2,13 années / 2.13 years

### **Weighted average remaining life**

Le 1er juillet 2011, au cours de l'opération d'échange de titres avec Fronsac, les options d'achat d'actions de Fronsac ont été annulées et remplacées par des options de parts de fiducie. FPI a émis 829 000 options d'achat de parts en remplacement des 829 000 options d'achat d'actions de Fronsac annulées. Les modalités des options annulées de Fronsac ont été transposées à celles de FPI.

On July 1st, 2011, at the time of exchange of equity with Fronsac, all stock options of Fronsac were cancelled and replaced by trust units options of FPI. FPI has then issued 829,000 purchase options in replacement of the 829,000 cancelled stock options of Fronsac. The terms and conditions of the cancelled options of Fronsac were transposed to FPI's options.

Le 31 décembre 2011, 324 000 options d'achat de parts ont été exercées au prix de 0,25\$ par part.

On December 31, 2011, 324,000 units options were exercised at a price of \$0,25.

Au moment de la conversion, les options, consenties antérieurement, ont été réévaluées à leur juste valeur en conformité avec IFRS 2 concernant des transactions réglées en parts de fiducie de nature passif. Une réévaluation à la juste valeur de 2 500\$ du passif «rémunération fondée sur des parts» a été comptabilisée par une réduction du poste «Surplus».

At the time of conversion, the options, previously granted, were valued at their fair value in accordance with IFRS 2 concerning transactions settled with trust units considered as liability. The "unit-based compensation" liability measured at its fair value of \$2,500 was adjusted by a reduction to the "Surplus" account.

Au 31 décembre 2011, toutes les options sont entièrement acquises.

As at December 31, 2011, the options are fully vested.

### **Résultat par part**

Toutes les options en circulation sont antidilutives, car leur prix d'exercice est plus élevé que le cours moyen du prix de la part durant les périodes visées.

### **Income per unit**

The outstanding options are all anti-dilutive as their exercise price is greater than the average price of the unit for the presented periods.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 13. PARTS DE FIDUCIE (suite)

## 13. 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 #
Solde au 11 mars 2011	0
<b>Variation au cours de la période 2011:</b>	
Octroyées au moment de la conversion	250 000
Exercés	-
Annulés	-
Solde au 31 décembre 2011	250 000

### Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
0,00 Balance March 11, 2011	
<b>Changes during the period 2011:</b>	
0,25 Granted at the time of conversion	
- Exercised	
- Cancelled	
0,25 Balance December 31, 2011	

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
250 000 bons de souscription	9-juillet-2014	July-9-2014	250,000 warrants

Le 1er juillet 2011, au cours de l'opération d'échange de titres avec Fronsac, les bons de souscription de Fronsac ont été annulés et remplacés par des bons de souscription de parts de fiducie (les «bons»). FPI a émis 250 000 bons en remplacement des 250 000 bons de souscription de Fronsac annulés. Les modalités des bons de souscription annulés de Fronsac ont été transposées à ceux de FPI.

On July 1st 2011, at the time of exchange of equity with Fronsac, all warrants of Fronsac were cancelled and replaced by warrants of FPI. FPI has then issued 250,000 warrants in replacement of the 250,000 cancelled warrants of Fronsac. The terms and conditions of the cancelled warrants of Fronsac were transposed to FPI's warrants.

### Résultat par part

Tous les bons de souscription en circulation sont antidilutifs, car leur prix d'exercice est plus élevé que le cours moyen du prix de la part au cours des périodes visées.

### Income per unit

The outstanding warrants are all anti-dilutive as their exercise price is greater than the average price of the unit for the presented periods.

### Rémunération fondée sur des parts

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.

### Unit-based compensation

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

Prix de levée (\$)	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (%)	0,00	Expected distribution (%)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25 - 1,75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1,67 - 2,67	Expected life (years)

Des montants de 25 894\$ et de 9 606\$ ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme dépenses de rémunération fondée sur des parts et variation de la juste valeur de passifs financiers respectivement.

Amounts of \$25,894 and \$9,606 were recorded in expenses of the Trust under unit-based compensation expense and variation of fair value of financial liabilities expense respectively.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 14. RÉSULTAT (PERTE) PAR PART

## 14. INCOME (LOSS) PER UNIT

La Fiducie n'est pas tenue de présenter dans ses états financiers le résultat par part, car les parts sont des instruments remboursables et non pas de capitaux propres. Cependant, à titre informatif, elle juge à propos de présenter cette information financière.

The Trust is not required to present in its financial statements the earning (loss) per unit as the units are considered puttable instruments instead of equity instruments. However the Trust deems useful to present this financial information.

	31 décembre / December 31				
	2011 3 mois / 3 months	2010	2011 12 mois / 12 months	2010	
	\$	\$	\$	\$	
	(Non audité / Unaudited)				
Résultat (perte) par part					Income (loss) per unit
de base	(0,003)	0,001	(0,007)	0,006	basic
dilué (note 13)	(0,003)	0,001	(0,007)	0,006	diluted (note 13)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	14 520 870	13 790 000	13 974 219	12 598 904	Weighted average number of unit outstanding

## 15. CHARGES FINANCIÈRES

## 15. FINANCIAL EXPENSES

	31 décembre / December 31				
	2011 3 mois / 3 months	2010	2011 12 mois / 12 months	2010	
	\$	\$	\$	\$	
	(Non audité / Unaudited)				
Intérêts sur emprunts hypothécaires	34 700	36 955	137 965	147 712	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	16 026	12 250	53 721	49 000	Interest on long-term debt
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	5 790	-	7 720	-	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30 000	-	60 000	-	Variation of fair value of derivative financial instruments
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(5 000)	(34 081)	28 777	20 562	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	9 606	-	9 606	-	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	364	591	1 487	1 941	Interest and bank charges
Produits financiers	(291)	(259)	(900)	(1 878)	Financial income
Solde à la fin de la période	91 195	15 456	298 376	217 337	Balance end of period

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 16. FLUX DE TRÉSORERIE

## 16. CASH FLOWS

	31 décembre / December 31				
	2011	2010	2011	2010	
	3 mois / 3 months		12 mois / 12 months		
	\$	\$	\$	\$	
	(Non audité / Unaudited)				
<b><i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i></b>					<b>Net changes in non-cash asset and liability items:</b>
Débiteurs	(2 179)	6 380	(8 342)	11 486	Receivables
Frais payés d'avance	5 803	(1 391)	(16)	-	Prepaid expenses
Créditeurs	(32 442)	23 808	(15 964)	5 888	Accounts payable
Variation des intérêts courus	(210)	(50)	(925)	200	Change in accrued interest
	<b>(29 028)</b>	<b>28 747</b>	<b>(25 247)</b>	<b>17 574</b>	
<b><i>Informations supplémentaires</i></b>					<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	50 726	49 205	191 686	196 712	Interest expense
Variation des intérêts courus	(210)	(50)	(925)	200	Change in accrued interest
Intérêts payés	<b>50 516</b>	<b>49 155</b>	<b>190 761</b>	<b>196 912</b>	Interest paid



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 17. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

## 17. INCOME TAXES

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

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

	31 décembre / December 31 2010	Résultat / Income 2011	31 décembre / December 31 2011	
<b>Actifs d'impôt différé</b>	\$	\$	\$	<b>Deferred tax assets</b>
Pertes reportables prospectivement	82 030	(6 530)	75 500	Losses available for carry-forward
Autres	45 470	9 530	55 000	Others
	<u>127 500</u>	<u>3 000</u>	<u>130 500</u>	
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Autres	-	4 200	4 200	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	286 500	42 500	329 000	Timing differences on investment properties
	<u>286 500</u>	<u>46 700</u>	<u>333 200</u>	
Dépense d'impôt différé	-	43 700	-	Deferred income tax expense
	<b>1 janvier / January 1 2010</b>	<b>Résultat / Income 2010</b>	<b>31 décembre / December 31 2010</b>	
<b>Actifs d'impôt différé</b>	\$	\$	\$	<b>Deferred tax assets</b>
Pertes reportables prospectivement	66 065	15 965	82 030	Losses available for carry-forward
Autres	48 367	(2 897)	45 470	Others
	<u>114 432</u>	<u>13 068</u>	<u>127 500</u>	
<b>Passifs d'impôt différé</b>				<b>Deferred tax liabilities</b>
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	241 693	44 807	286 500	Timing differences on investment properties
Dépense d'impôt différé	-	31 739	-	Deferred income tax expense

La conciliation de la dépense d'impôt exigible de la Fiducie se détaille comme suit:

The reconciliation of the Trust's current income tax expense is detailed as follows:

	31 décembre / December 31 2011	31 décembre / December 31 2010	
	\$	\$	
Impôts au taux d'imposition applicable de 28,4%	(16 668)	30 468	Income tax expense at enacted tax rate of 28.4%
Dépenses non déductibles	68 184	11 685	Non deductible expenses
Écarts temporaires	(49 784)	(57 213)	Timing differences
Autres	(1 732)	15 060	Others
Dépense d'impôt exigible	-	-	Current income tax expense

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 18. FINANCIAL INSTRUMENTS

### **Juste valeur**

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

### **Instruments financiers à court terme**

La juste valeur des actifs et passifs financiers à court terme se rapproche de la 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.

### **Fair value**

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

### **Short-term financial instruments**

The fair value of short-term 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.

### **Classement des instruments financiers**

### **Classification of financial instruments**

			Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value		
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	\$	\$		
<b><u>31 décembre 2011</u></b>					<b><u>December 31, 2011</u></b>	
<b><u>Actifs financiers</u></b>					<b><u>Financial assets</u></b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	1 985 720	-	1 985 720	Cash and cash equivalents	
Débiteurs	-	22 346	-	22 346	Receivables	
Souscriptions à recevoir	-	64 800	-	64 800	Subscriptions receivable	
	-	2 072 866	-	2 072 866		
<b><u>Passifs financiers</u></b>					<b><u>Financial liabilities</u></b>	
Créditeurs et frais courus	-	-	50 273	50 273	Accounts payable & accrued liabilities	
Emprunts hypothécaires	-	-	2 737 254	2 737 254	Mortgages	
Dette à long terme	-	-	883 000	883 000	Long term debt	
Parts privilégiées convertibles	-	-	327 739	-	Convertible preferred units	
Instruments financiers dérivés	68 000	-	-	68 000	Derivative financial instruments	
Swaps taux d'intérêt à la juste valeur	87 000	-	-	87 000	Interest rate swaps at fair value	
Rémunération fondée sur des parts et des bons de souscription	38 000	-	-	38 000	Unit-based compensation and warrants	
	193 000	-	3 998 266	3 863 527		

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 18. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

<u>Classement des instruments financiers</u>				<u>Classification of financial instruments</u>		
				Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value	
				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		
				\$	\$	\$
<b><u>31 décembre 2010</u></b>				<b><u>December 31, 2010</u></b>		
<b><u>Actifs financiers</u></b>				<b><u>Financial assets</u></b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	886 968	-	886 968	Cash and cash equivalents	
Débiteurs	-	14 004	-	14 004	Receivables	
	-	900 972	-	900 972		
<b><u>Passifs financiers</u></b>				<b><u>Financial liabilities</u></b>		
Créditeurs et frais courus	-	-	66 237	66 237	Accounts payable & accrued liabilities	
Emprunts hypothécaires	-	-	2 928 431	2 928 431	Mortgages	
Dette à long terme	-	-	550 000	550 000	Long-term debt	
Swaps taux d'intérêt à la juste valeur	58 223	-	-	58 223	Interest rate swaps at fair value	
	58 223	-	3 544 668	3 602 891		

<u>Classement des instruments financiers</u>				<u>Classification of financial instruments</u>		
				Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value	
				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		
				\$	\$	\$
<b><u>1 janvier 2010</u></b>				<b><u>January 1, 2010</u></b>		
<b><u>Actifs financiers</u></b>				<b><u>Financial assets</u></b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	388 478	-	388 478	Cash and cash equivalents	
Débiteurs	-	25 490	-	25 490	Receivables	
	-	413 968	-	413 968		
<b><u>Passifs financiers</u></b>				<b><u>Financial liabilities</u></b>		
Créditeurs et frais courus	-	-	60 349	60 349	Accounts payable & accrued liabilities	
Emprunts hypothécaires	-	-	3 119 608	3 119 608	Mortgages	
Dette à long terme	-	-	550 000	550 000	Long-term debt	
Swaps taux d'intérêt à la juste valeur	37 661	-	-	37 661	Interest rate swaps at fair value	
	37 661	-	3 729 957	3 767 618		

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

### 18. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

#### **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 liquidité et au risque de taux d'intérêt. 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 emprunts.

#### **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 décembre 2011, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 13 323\$ (2010: 13 704\$). Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

#### **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.

#### **Risque de taux d'intérêt**

La Fiducie est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses emprunts hypothécaires et ses dettes à long terme à taux d'intérêt fixe et variable. 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 36 048\$ sur le montant de la dépense.

Les fluctuations des taux d'intérêt pourraient également avoir une incidence sur les revenus d'intérêts que la Fiducie tire de sa trésorerie et équivalents de trésorerie. La Fiducie s'est dotée d'une politique de placement dont les objectifs sont de préserver le capital, la liquidité des instruments et d'obtenir un rendement raisonnable. La politique précise les types d'instruments d'investissements permis, leur concentration, leur cote de crédit acceptable et leur échéance maximale.

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

In the normal course of business, the Trust is exposed to credit risk, liquidity risk and interest rate 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 loans.

#### **Credit risk**

Credit risk stems primarily from the potential inability of clients to discharge their rental obligations. As at December 31, 2011, accounts receivable included in the receivables amount to \$13,323 (2010: \$13,704). The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

#### **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.

#### **Interest rate risk**

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

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$36,048 on the expense amount.

Furthermore, interest rate fluctuations could have an effect on the Trust's interest income derived from its cash and cash equivalents. The Trust has implemented an investment policy designed to safeguard its capital and instrument liquidity and generate a reasonable return. The policy sets out the type of allowed investment instruments, their concentration, acceptable credit rating and maximum maturity.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

## 18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 18. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### ***Gestion du risque de capital***

Les objectifs de la Fiducie en termes de gestion du capital sont d'abord d'assurer la pérennité de celle-ci afin de pouvoir poursuivre son exploitation, de fournir un rendement à ses détenteurs 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 parts de fiducie, des emprunts hypothécaires et des dettes à long terme. La Fiducie utilise présentement son capital pour les activités d'acquisition.

### ***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 la 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 swap affichait une valeur négative de 87 000\$ au 31 décembre 2011, 58 223\$ au 31 décembre 2010 et 37 661\$ au 1 janvier 2010 et par conséquent il a été constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et comptabilisé au compte de résultat et résultat global consolidés 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.

## 19. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011, la Fiducie a payé à des entités, dans lesquelles des fiduciaires ont des intérêts, 103 850\$ (2010: 36 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 25 464\$ (2010: 14 601\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire et un loyer de 0\$ (2010: 2 600\$) à une compagnie appartenant à un détenteur de parts.

### ***Capital risk 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 and long term debts. The Trust's primary uses of capital is directed to acquisitions.

### ***Derivative financial instruments***

The Trust uses derivative financial instruments to manage its interest 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 uses an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to the reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. The swap contract had a negative fair value of \$ 87,000 as at December 31, 2011, \$58,223 as at December 31, 2010 and \$37,661 as at January 1, 2010 and as such, has been recorded in the liabilities under Interest rate swaps at fair value and recognized in consolidated income and comprehensive income under unrealized gains/losses on interest rates swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

## 19. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the year ended December 31, 2011, the Trust paid \$103,850 (2010: \$36,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$25,464 (2010: \$14,601) for lawyer services to a person related to a trustee and \$0 (2010: \$2,600) in rent to a company controlled by a unitholder.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2011 AND 2010

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

### 19. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

### 19. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Les immeubles de placement comprennent un montant de 5 247\$ qui a été payé à une compagnie liée à un fiduciaire. Ce poste inclut aussi un remboursement de coûts de 17 000\$ obtenu d'une compagnie liée à un fiduciaire.

Investment properties include an amount of \$5,247 paid to a company related to a trustee. This account also includes a reimbursement of costs of \$17,000 obtained from a company related to a trustee.

Les revenus de location comprennent des montants de 276 483\$ (2010: 260 445\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant à recevoir de 323\$ (2010: 5 000\$) est inscrit dans les débiteurs du 31 décembre 2011.

Property rental revenue includes \$276,483 (2010: \$260,445) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which \$323 (2010: \$5,000) is included in the receivables of December 31, 2011.

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 16 000\$ (2010: 16 000\$) payé à des fiduciaires.

Interest on long term debt includes \$16,000 (2010: \$16,000) paid to trustees.

Au 31 décembre 2011, la dette à long terme comprenait un montant de 200 000\$ (2010: 200 000\$) de prêts obtenus auprès de fiduciaires.

At December 31, 2011, the long-term debt included an amount of \$200,000 (2010: \$200,000) of loans obtained from trustees.

Ces opérations sont conclues dans le cours normal des activités de la Fiducie et sont mesurées à la valeur d'échange, soit la valeur établie et acceptée par les parties.

These transactions are made in the normal course of operations of the Trust and are measured at the exchange amount which is the value established and accepted by the parties.

#### Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération a été consentie à des dirigeants au cours des exercices se terminant les 31 décembre 2011 et 2010.

#### Officers compensation

No compensation was paid to officers during the years ended December 31, 2011 and 2010.

### 20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

### 20. SUBSEQUENT EVENTS

En janvier 2012, la Fiducie a remboursé en partie les emprunts hypothécaires. Sur l'emprunt hypothécaire échéant le 30 janvier 2014, la Fiducie a effectué un paiement de 345 000\$. Sur l'emprunt échéant le 26 juillet 2014, le remboursement se chiffrait à 1 301 470\$

In January 2012, the Trust made partial payments on the mortgages. On the mortgage with a maturity date of January 30, 2014, the Trust made a repayment of \$345,000. On the mortgage with a maturity date of July 26, 2014, a partial payment of \$1,301,470 was made.

Au cours de ce même mois, la Fiducie a remboursé 100 000\$ de la débenture échéant le 1 juillet 2014.

Also in January 2012, the Trust reimbursed \$100,000 of the debenture maturing on July 1st, 2014.

Ces remboursements font partie des montants de la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme des notes 10 et 11.

These repayments are included in the current portion of mortgages and long-term debt of notes 10 and 11.