

---

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**

**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS  
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non vérifiés - préparés par la direction)*

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PERIODS ENDED JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

	<u>PAGE</u>	
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation Financière	1	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	2	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash flows
Notes aux États Financiers	5-33	Notes to Financial Statements

*Les états financiers intermédiaires consolidés du 30 juin 2013 et 2012 n'ont pas fait l'objet d'une revue de la part des auditeurs de la Fiducie.*

*The interim consolidated financial statements of June 30, 2013 and 2012 have not been reviewed by the Trust's auditors.*

---

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31, 2012	
	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs non courants</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 5)	17 736 462	11 521 954	Investment properties (note 5)
Participation dans des coentreprises (note 6)	729 495	-	Investment in joint ventures (note 6)
Immobilisations incorporelles	3 704	7 406	Intangible assets
Actifs d'impôt différé	72 380	85 610	Deferred tax assets
Autres actifs financiers (note 7)	104 320	-	Other financial assets (note 7)
	18 646 361	11 614 970	
<b>Actifs courants</b>			<b>Current assets</b>
Dépôt sur transactions	301 774	300 100	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	156 084	2 368 515	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	303 855	49 439	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	7 861	-	Current portion of financial assets (note 7)
	19 415 935	14 333 024	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 10)	5 569 246	2 382 886	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	418 661	333 000	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées convertibles (note 12)	1 154 799	329 775	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	286 200	87 500	Derivative financial instruments (note 12)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	8 500	12 600	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	48 710	46 200	Unit-based compensation and warrants
Passifs d'impôt différé	518 211	470 300	Deferred tax liabilities
	8 004 327	3 662 261	
<b>Passifs courants</b>			<b>Current liabilities</b>
Emprunt bancaire (note 13)	880 000	-	Bank loan (note 13)
Créditeurs (note 14)	482 129	96 372	Accounts payable (note 14)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	143 522	1 074 311	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>9 509 978</b>	<b>4 832 944</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	9 835 588	9 442 254	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	70 369	57 826	Non-controlling interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 905 957</b>	<b>9 500 080</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>19 415 935</b>	<b>14 333 024</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

Approuvé au nom du Conseil:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

*MICHEL LASSONDE*

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

Approved on behalf of the Board:

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 PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
<b>REVENU</b>					<b>INCOME</b>
Revenu de location des immeubles de placement (notes 23 et 24)	253 972	162 259	460 480	308 137	Rental income from investment properties (notes 23 and 24)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	39 916	-	86 995	-	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement	327 649	-	395 807	-	Increase (decrease) in value of investment properties
	621 537	162 259	943 282	308 137	
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Charges administratives (note 23)	61 719	64 117	105 940	89 590	Administrative expenses (note 23)
Charges financières (notes 16 et 23)	106 232	84 675	164 827	91 766	Financial expenses (notes 16 and 23)
	167 951	148 792	270 767	181 356	
Résultat avant impôts	453 586	13 467	672 515	126 781	Income before income taxes
Impôts sur le résultat différés	28 090	22 300	61 141	41 100	Deferred income taxes
<b>Résultat net et résultat global</b>	425 496	(8 833)	611 374	85 681	<b>Net income and comprehensive income</b>
Résultat net et résultat global attribuable aux:					Net income and comprehensive income attributable to:
Porteurs de parts	414 122	(9 210)	598 831	85 304	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	11 374	377	12 543	377	Non-controlling interests
<b>Résultat net et résultat global</b>	425 496	(8 833)	611 374	85 681	<b>Net income and comprehensive income</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 17)</b>	0,013	(0,000)	0,018	0,004	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 17)</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 17)</b>	0,013	(0,000)	0,018	0,004	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 17)</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS  
DES CAPITAUX PROPRES  
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN**  
*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
CHANGES IN EQUITY  
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30**  
*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

**30 JUIN 2013**

**JUNE 30, 2013**

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained earnings	Trust Units (note 15)	Surplus	Total unitholders	Non-controlling interests	Total Equity	
31 décembre 2012	\$ 637 354	\$ 8 733 500	\$ 71 400	\$ 9 442 254	\$ 57 826	\$ 9 500 080	December 31, 2012
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	598 831	-	-	598 831	12 543	611 374	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	27 500	-	27 500	-	27 500	Issuance of units
Frais d'émission	(12 095)	-	-	(12 095)	-	(12 095)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(220 902)	-	-	(220 902)	-	(220 902)	Distributions to unitholders
30 juin 2013	1 003 188	8 761 000	71 400	9 835 588	70 369	9 905 957	June 30, 2013

**30 JUIN 2012**

**JUNE 30, 2012**

	Déficit	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Deficit	Trust Units (note 15)	Surplus	Total unitholders	Non-controlling interests	Total Equity	
31 décembre 2011	\$ (133 748)	\$ 4 871 000	\$ 71 400	\$ 4 808 652	\$ -	\$ 4 808 652	December 31, 2011
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	85 304	-	-	85 304	377	85 681	Net income and comprehensive income
Émission de titres de capitaux propres par des filiales aux détenteurs sans contrôle (note 19)	-	-	-	-	48 750	48 750	Issue of equity securities by subsidiaries to non-controlling interest (note 19)
30 juin 2012	(48 444)	4 871 000	71 400	4 893 956	49 127	4 943 083	June 30, 2012

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN (Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30 (Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	425 496	(8 833)	611 374	85 681	Net income
<b>Ajustements:</b>					<b>Adjustments for:</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(39 916)	-	(86 995)	-	Share of net income from investment in joint ventures
Charges d'intérêts (note 18)	58 780	29 272	98 815	59 699	Interest expense (note 18)
Intérêts payés (note 18)	(58 011)	(24 642)	(99 852)	(56 454)	Interest paid (note 18)
Rémunération fondée sur des unités	(5 000)	15 700	(550)	5 306	Unit-based compensation
Charges financières	21 831	49 589	34 454	21 804	Financial expenses
Amortissement immobilisations incorporelles (Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placements	1 851	1 851	3 702	3 702	Amortization intangible assets (Increase) decrease of fair value of investment properties
Impôts différés	(327 649)	-	(395 807)	-	Deferred income taxes
	28 090	22 300	61 141	41 100	
	105 472	85 237	226 282	160 838	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 18)</b>	(495 984)	(23 641)	(529)	(23 542)	<b>Net changes in non-cash asset and liability items (note 18)</b>
	(390 512)	61 596	225 753	137 296	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition immeubles de placement	(3 650 650)	(1 979 385)	(5 284 945)	(1 979 385)	Acquisition of investment properties
Acquisition de participations coentreprises	-	-	(184 800)	-	Acquisition of joint arrangements interests
Distributions de coentreprises	17 500	-	17 500	-	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	-	(250 100)	(1 674)	(250 100)	Deposit on transactions
	(3 633 150)	(2 229 485)	(5 453 919)	(2 229 485)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette de l'emprunt bancaire	350 000	445 000	880 000	445 000	Net variation of bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	3 264 972	1 462 500	3 264 972	1 462 500	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(26 330)	(12 999)	(51 091)	(27 108)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	-	-	-	(1 646 470)	Mortgages repaid
Variation nette de la dette à long terme	103 571	(100 000)	(872 649)	(200 000)	Net variation of long-term-debt
Rachat de swaps	-	-	-	(61 000)	Repurchase of swaps
Émission d'unités, net des frais d'émission	27 500	-	15 405	-	Issuance of units, net of issue costs
Contributions des participations ne donnant pas le contrôle	-	48 750	-	48 750	Contributions from non-controlling interests
Distributions aux porteurs de parts	(220 902)	-	(220 902)	-	Distributions to unitholders
Encaissement de souscriptions à recevoir	-	-	-	64 800	Collection of subscriptions receivable
	3 498 811	1 843 251	3 015 735	86 472	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	(524 851)	(324 638)	(2 212 431)	(2 005 717)	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	680 935	304 641	2 368 515	1 985 720	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	156 084	(19 997)	156 084	(19 997)	<b>Cash and cash equivalents end of the period</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  
30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## **1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 20 août 2013.

## **2. BASE D'ÉTABLISSEMENT**

### **Déclaration de conformité**

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### **Base d'évaluation**

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

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

## **1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES**

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

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

These interim consolidated financial statements were approved on August 20, 2013 by the Board of Trustees.

## **2. BASIS OF PREPARATION**

### **Statement of compliance**

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2012. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2012.

### **Basis of presentation**

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

### Utilisation d'estimations et jugements

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

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

#### *Jugements*

##### **Acquisitions**

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

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

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

#### *Estimations*

##### **Évaluation des immeubles**

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations des justes valeurs sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation utilisés à l'interne ou au moyen d'évaluation faite par des experts indépendants. Les modèles internes comprennent la méthode de capitalisation directe ainsi que celle des flux de trésorerie actualisés.

Les estimations et les hypothèses utilisées par la Fiducie dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Use of estimates and judgements

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

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

#### *Judgements*

##### **Acquisitions**

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

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

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

#### *Estimates*

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

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

Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES

#### **IFRS 10 - États financiers consolidés («IFRS 10»)**

IFRS 10 établit les principes de préparation des états financiers consolidés de la Fiducie 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 doivent être incluses dans les états financiers consolidés de la Fiducie. Elle établit également les dispositions comptables pour la préparation des états financiers consolidés. La norme n'a aucun impact sur les états financiers consolidés des années antérieures de la Fiducie.

#### **IFRS 11 - Partenariats («IFRS 11»)**

IFRS 11 a remplacé IAS 31, Participations dans des coentreprises («IAS 31»). Selon IFRS 11, les émetteurs assujettis doivent déterminer si le partenariat est structuré au moyen d'une entité distincte et ils doivent prendre en considération les modalités de l'accord contractuel ainsi que tous les autres faits et circonstances appropriés afin d'évaluer si l'entreprise a seulement droit à l'actif net du partenariat (une «coentreprise») ou si elle a droit à sa quote-part des actifs et des passifs du partenariat (une «entreprise commune»). Les coentreprises doivent être comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, alors que les entreprises communes doivent l'être en constatant les droits sur les actifs et les obligations au titre des passifs du coentrepreneur (similaire à la méthode de la consolidation proportionnelle). La norme n'a aucun impact sur les états financiers consolidés des années antérieures de la Fiducie.

#### **IFRS 12 - Information à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités («IFRS 12»)**

IFRS 12 s'applique aux entités qui détiennent une participation dans une filiale, un partenariat, une entreprise associée ou une entité structurée non consolidée. Cette norme exige de la Fiducie qu'elle présente de l'information que les utilisateurs des états financiers pourront consulter pour évaluer 1) la nature des participations de la Fiducie dans d'autres entités ainsi que les risques qui leur sont associés, et 2) l'incidence de ces participations sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de la Fiducie. La Fiducie a déterminé qu'aucune de ces informations à fournir ne s'applique aux états financiers consolidés intermédiaires.

### 3. ACCOUNTING POLICIES

#### **IFRS 10 - Consolidated financial statements ("IFRS 10")**

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 principle of control and establishes control as the basis for determining which entities should be included in the consolidated financial statements of the Company. The standard also sets out the accounting requirements for the preparation of consolidated financial statements. The standard had no effect on the prior years consolidated financial statements of the Trust.

#### **IFRS 11 - Joint arrangements ("IFRS 11")**

IFRS 11 replaced IAS 31, "Interests in Joint Ventures" ("IAS 31"). IFRS 11 requires that reporting issuers consider whether a joint arrangement is structured through a separate vehicle, as well as the terms of the contractual arrangement and other relevant facts and circumstances, to assess whether the venture is entitled to only the net assets of the joint arrangement (a "joint venture") or to its share of the assets and liabilities of the joint arrangement (a "joint operation"). Joint ventures must be accounted for using the equity method, whereas joint operations must be accounted for by recognizing the venturer's right to assets and obligations for liabilities (i.e., similar to proportionate consolidation). The standard had no effect on the prior years consolidated financial statements of the Trust.

#### **IFRS 12 - Disclosure of interests in other entities ("IFRS 12")**

IFRS 12 applies to entities that have an interest in a subsidiary, a joint arrangement, an associate or an unconsolidated structured entity. The standard requires the Trust to disclose information that enables users of financial statements to evaluate: (1) the nature of, and risks associated with, the Trust's interests in other entities; and (2) the effects of those interests on the Trust's financial position, financial performance and cash flows. The Trust has determined that none of these disclosure requirements are applicable for interim consolidated financial statements.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### IFRS 13 - Évaluation à la juste valeur («IFRS 13»)

La Fiducie a adopté IFRS 13 de façon prospective à partir du 1er janvier 2013. IFRS 13 fournit une seule norme pour la juste valeur en remplaçant les concepts de juste valeur qui se trouvaient auparavant dans bon nombre d'autres normes. Elle clarifie aussi les diverses exigences quant à l'évaluation et aux informations à fournir adéquates relativement à la juste valeur et à ses données sous-jacentes. Cette norme définit la juste valeur, donne des indications sur sa détermination et présente 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.

#### *Périmètre de consolidation*

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

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

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

Les résultats financiers des entités, où la Fiducie exerce une influence notable, sont comptabilisées aux états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est initialement inscrite au coût à l'état consolidé de la situation financière, et subséquemment ajustée en fonction de la quote-part des profits et des pertes attribuables à la Fiducie. La participation est aussi ajustée en fonction des variations de la juste valeur des actifs nets. La quote-part des profits et des pertes et la variation de la juste valeur des actifs nets sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat lorsqu'elles sont constatées.

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### IFRS 13 - Fair value measurement ("IFRS 13")

The Trust has adopted IFRS 13 prospectively from January 1, 2013. IFRS 13 provides a single standard for fair value, replacing the fair value concepts that were previously in many other standards, and also clarifies various requirements with regard to the appropriate measurement and disclosure of fair value and its underlying inputs. The standard defines fair value, provides guidance on its determination and outlines required disclosures about fair value measurements, but does not change the requirements about the items that should be measured and disclosed at fair value.

#### *Basis of consolidation*

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

#### *Equity accounted investments*

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

The financial results of investee, where the Trust has significant influence, are included in the consolidated financial statements using the equity method. Under this method, interest in the investee is initially record at cost in the consolidated financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. Interest is also adjusted for the variation of the fair value of net assets. The proportionate share of profits and losses as well as the variation of the fair value of net assets are recognized into net income when incurred.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non auditées - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

### NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### **Partenariats**

La Fiducie conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement et/ou en copropriétés. Un partenariat est une entente contractuelle selon laquelle la Fiducie et d'autres parties exercent une activité économique soumise à un contrôle conjoint et les décisions d'ordre financier ou opérationnel se rapportant aux activités de l'arrangement conjoint exigent le consentement unanime des parties exerçant le contrôle. Les partenariats qui entraînent l'établissement d'une entité distincte dans laquelle chaque partie détient une participation sont appelés des coentreprises. Dans une entente de copropriété, la Fiducie détient conjointement un ou plusieurs immeubles de placement avec une autre partie et a des droits directs sur l'immeuble ainsi que des obligations découlant des passifs de la copropriété.

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

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

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

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **Joint arrangements**

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

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

#### **Business combinations**

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### **Immeubles de placement**

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

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

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

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

Les immeubles en cours d'aménagement englobent les propriétés, incluant les terrains, qui sont ou seront transformés en immeubles productifs. Ces immeubles sont évalués au coût et par la suite à leur juste valeur. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transactions ainsi que toutes les dépenses d'investissement directement attribuables.

#### **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.

#### **Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers représentent des avances à recevoir sur des paiements remboursables encourus par la Fiducie.

#### **Dépôt sur transactions**

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

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

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

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### **Investment properties**

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

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

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

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

Properties under development are properties, including lands, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost and subsequently at fair value. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct capital expenditures.

#### **Intangible assets**

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

#### **Other financial assets**

Other financial assets are advances receivable on reimbursable payments made by the Trust.

#### **Deposit on transactions**

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### 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.

#### 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 unités

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

#### Impôts sur le résultat

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

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

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

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 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.

#### Leases

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

#### Unit-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. Since all the units of the Trust are considered as liability, the attributions are measured at fair value at each reporting period and the change in the fair value is recognized as 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 income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes is recognized using the liability method which accounts for the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying value by applying the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

#### Net income (loss) per unit

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Instruments financiers

##### Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

##### Hierarchie des évaluations à la juste valeur

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

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Financial instruments

##### Financial assets and liabilities

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

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

Cash and cash equivalents, receivables, and other financial assets are classified in the «Loans and receivables» category. Bank loan, 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 at fair value through profit or loss» category. They are measured at fair value and changes in fair value are recognized to income.

##### Fair value hierarchy

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.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

### NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Instruments financiers (suite)

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 30 juin 2013, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les 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 30 juin 2013, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des instruments. Au 30 juin 2013, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 3.

### 4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

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

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. Cette norme s'appliquera pour les exercices commençant à compter du 1er janvier 2015. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

### 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### Financial instruments (continued)

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 June 30, 2013, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Derivative instruments in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at June 30, 2013, the derivative financial instruments, the interest rate swaps at fair value and the unit-based compensation and warrants represent the assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the instruments' fair value. As at June 30, 2013, no asset and/or liability is valued upon level 3.

### 4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

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

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. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2015. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### 5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 juin June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>	14 739 489	10 118 415	<b>Developed properties</b>
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>	2 996 973	1 403 539	<b>Properties under development</b>
	17 736 462	11 521 954	

	2013	2012	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	10 118 415	7 111 919	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	4 225 267	2 007 135	Acquisitions
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement	395 807	999 361	Increase (decrease) in value of investment properties
Solde à la fin de la période	14 739 489	10 118 415	Balance end of period
<b>Immeubles en cours d'aménagement</b>			<b>Properties under development</b>
Solde au début de la période	1 403 539	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	1 357 909	Acquisitions
Dépenses d'investissement	1 593 434	45 630	Capital expenditures
Solde à la fin de la période	2 996 973	1 403 539	Balance end of period

#### Acquisitions

Le 14 juin 2012, FPI via la Société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert») a acquis un site immobilier en contrepartie d'un montant de 1 950 000\$. La contrepartie a été acquittée par un déboursé de 487 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 462 500\$ à un taux d'intérêt de 4,95% l'an et venant à échéance le 26 juin 2017. 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 57 135\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition.

On June 14, 2012, FPI through Fronsac St-Hubert Limited Partnership ("SEC St-Hubert") made an acquisition of a real estate property for a consideration of \$1,950,000. The purchase price was settled with an immediate payment of \$487,500 and a mortgage of \$1,462,500 with an annual interest rate of 4.95% maturing on June 26, 2017. This transaction does not meet the criteria of IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$57,135 were also incurred.

Le 18 décembre 2012, FPI a acquis un terrain en contrepartie d'un montant de 1 326 220\$. La contrepartie a été acquittée par un déboursé de 250 000\$, une balance de prix de vente de 976 220\$ à un taux d'intérêt de 5% et venant à échéance le 18 décembre 2015 et par l'émission de 333 333 unités de FPI au prix de 0,30\$ l'unité. La balance de prix de vente a été entièrement remboursée en février 2013. 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 31 689\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

### 5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

#### Acquisitions (suite)

#### Acquisitions (continued)

On December 18, 2012, FPI purchased a land for a consideration of \$1,326,220. The purchase price was settled with an immediate payment of \$250,000, a balance of sale of \$976,220 with an annual interest rate of 5% maturing on December 18, 2015 and through the issuance of 333,333 units of FPI at a price of \$0.30 per unit. This balance of sale was completely reimbursed in February 2013. This transaction does not meet the criteria of IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$31,689 were also incurred.

Le 20 mars 2013, la Fiducie, par l'entremise de Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), a acquis une participation de 65% d'un immeuble de placement situé à Trois-Rivières pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 1 074 920\$ et par l'émission de 1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff ayant une valeur d'échange de 513 030\$. Des frais connexes de 34 413\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition. Les parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

On March 20, 2013, the Trust, through Société en commandite Fronsac Barkoff ("SEC Barkoff"), acquired a 65% interest in an investment property located in Trois-Rivières for a total consideration of \$1,587,950. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,074,920 and by the issuance of 1,603,200 preferred units of SEC Barkoff with an exchange value of \$513,030. Other related acquisition costs of \$34,413 were also incurred. The parties have determined February 1, 2013 as the effective date of the transaction.

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

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

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

La juste valeur des immeubles productifs indiquée aux états financiers consolidés a été calculée à l'interne selon une méthode d'évaluation directe basée sur les revenus de location. Cette juste valeur a été calculée en fonction d'un taux de capitalisation, fourni par une firme experte en évaluation, et appliqué sur les revenus de location ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte d'une provision pour inoccupation, de frais de gestion et d'un escompte sur les revenus variables.

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

Les immeubles classés comme immeubles en cours d'aménagement comprennent les terrains sur lesquels aucun développement est en cours et ceux pour lesquels des travaux de développement sont en cours. Pour le premier type de terrains, la Fiducie détermine leur juste valeur en se basant sur des ventes comparables récentes. Pour les terrains en cours de développement, ces immeubles sont évalués au coût car leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable étant donné leur nature évolutive et un marché de comparaison imprécis. Ces immeubles seront évalués à leur juste valeur une fois leur développement terminé.



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

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

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

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

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

The fair value of the developed properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization method based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate, provided by an expert firm on valuation, and applied on adjusted rental income. Rental income is adjusted to take into consideration vacant leases, administrative fees and discounts on variable income.

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

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

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

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

	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
<b>31 décembre 2012</b>		
Portefeuille global / Overall portfolio	6.45%	6.25% - 6.50%
<b>30 juin 2013</b>		
Portefeuille global / Overall portfolio	6.22%	6.00% - 6.25%

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 6. PARTENARIATS

## 6. JOINT ARRANGEMENTS

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Participation dans des coentreprises	729 495	-	Investment in joint ventures

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

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

Le tableau ci-dessous indiquent les montants de participation que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des coentreprises.

The following table shows the amounts of ownership the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint ventures.

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
<b>Situation financière</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>Financial position</b>
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	727 580	-	Investment properties
Actifs courants	13 168	-	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>740 748</b>	<b>-</b>	<b>Total assets</b>
Passifs courants	11 253	-	Current liabilities
<b>Actifs nets</b>	<b>729 495</b>	<b>-</b>	<b>Net assets</b>

	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		
	2013	2012	2013	2012	
<b>Résultat net</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>Net income</b>
Revenu de location	14 748	-	24 580	-	Rental income
Variation de la juste valeur des actifs nets	28 000	-	67 580	-	Variation of fair value of net assets
Charges administratives et financières	(2 832)	-	(5 165)	-	Administrative and financial expenses
<b>Résultat net</b>	<b>39 916</b>	<b>-</b>	<b>86 995</b>	<b>-</b>	<b>Net income</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 6. PARTENARIATS (suite)

### 6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le tableau ci-dessous indiquent les montants de participation que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des copropriétés.

The following table shows the amounts of ownership the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the co-ownerships.

Situation financière	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 758 142	-	Investment properties
Actifs courants	18 504	-	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>1 776 646</b>	<b>-</b>	<b>Total assets</b>
Passifs	5 808	-	Liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminée le 30 juin Six months ended June 30		Net income
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	29 266	-	47 770	-	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(266)	-	(658)	-	Properties operating costs
<b>Résultat net</b>	<b>29 000</b>	<b>-</b>	<b>47 112</b>	<b>-</b>	<b>Net income</b>

### 7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

### 7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Avances à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$.	112 181	-	Advances receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Courant	7 861	-	Current
Non courant	104 320	-	Non-current
	112 181	-	

### 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

### 8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31, 2012	30 juin / June 30, 2012	
	\$	\$	\$	
Encaisse	156 084	2 368 515	(19 997)	Cash

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 9. AUTRES ACTIFS COURANTS

### 9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Débiteurs	100 713	37 741	Receivables
Taxes de vente à recevoir	189 845	-	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	13 297	11 698	Prepaid expenses
	303 855	49 439	

### 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

### 10. MORTGAGES

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels de 2 874\$ plus les intérêts, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 607 360\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	451 149	468 391	Mortgage bearing interest at 5.01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$2,874 plus interest and secured by an investment property of the Trust with a book value of \$4,607,360 and hedged with interest rate swaps
Emprunt hypothécaire au taux de 4,78% échéant le 7 janvier 2019, remboursable par versements mensuels de 3 791\$, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 487 680\$	559 769	569 053	Mortgage bearing interest at 4.78% maturing on January 7, 2019, repayable in monthly installments of \$3,791 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,487,680
Emprunt hypothécaire au taux de 4,95% échéant le 26 juin 2017, remboursable par versements mensuels de 9 612\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 180 400\$	1 421 070	1 443 533	Mortgage bearing interest at 4.95% maturing on June 26, 2017, repayable in monthly installments of \$9,612 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,180,400
Emprunt hypothécaire au taux de 5,24% échéant le 5 avril 2023, remboursable par versements mensuels de 9 089\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 590 784\$	1 597 898	-	Mortgage bearing interest at 5.24% maturing on April 5, 2023, repayable in monthly installments of \$9,089 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,590,784
Emprunt hypothécaire réservé de 2 500 000\$ au taux de 5,19% échéant le 2 septembre 2023, remboursable par versements mensuels de 14 893\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 941 623\$	1 664 972	-	Mortgage with a reserved amount of \$2,500,000 bearing interest at 5.19% maturing on September 2, 2023, repayable in monthly installments of \$14,893 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,941,623
	5 694 858	2 480 977	
Courant	125 612	98 091	Current
Non courant	5 569 246	2 382 886	Non-current
	5 694 858	2 480 977	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

### 10. MORTGAGES (continued)

Au 30 juin 2013, les remboursements d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at June 30, 2013, mortgage loans repayments are as follows:

Année		Year
2013	62 107	2013
2014	578 142	2014
2015	151 711	2015
2016	161 798	2016
Subséquentement	4 741 100	Thereafter
	<b>5 694 858</b>	

### 11. DETTE À LONG TERME

### 11. LONG-TERM DEBT

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Balance de prix de vente au taux de 4,50%, payable à échéance le 7 septembre 2014, garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 251 200 \$	333 000	333 000	Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$1,251,200
Balance de prix de vente au taux de 5,00%, payable à échéance le 18 décembre 2015, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 403 539 \$	-	976 220	Balance of sale bearing interest at 5.00% maturing on December 18, 2015, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$1,403,539
Prêt d'un montant original de 105 000\$, au taux de 8,00%, payable par versements mensuels de 2 129\$ venant à échéance le 20 mai 2018	103 571	-	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
	<b>436 571</b>	<b>1 309 220</b>	
Courant	17 910	976 220	Current
Non courant	418 661	333 000	Non-current
	<b>436 571</b>	<b>1 309 220</b>	

Au 30 juin 2013, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at June 30, 2013, long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2013	8 776	2013
2014	18 638	2014
2015	20 185	2015
2016	21 861	2016
Subséquentement	367 111	Thereafter
	<b>436 571</b>	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

### 12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
1 332 000 parts privilégiées de SEC RDL, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1. Le droit de conversion est garanti par une charge hypothécaire sur l'immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 251 200\$	330 753	329 775	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 \$1,251,2000
1 603 200 parts privilégiées de SEC Fronsac Barkoff, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	427 795	-	1,603,200 preferred units of SEC Fronsac Barkoff, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 485 000 parts privilégiées de SEC Fronsac CDM, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	396 251	-	1,485,000 preferred units of SEC Fronsac CDM, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	<u>1 154 799</u>	<u>329 775</u>	

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

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

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

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

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées convertibles	286 200	87 500	Derivative financial instrument component of convertible preferred units

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

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

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES (suite)

### 12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS (continued)

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Prix de levée (\$)	0,25 / 0,32	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0135	0,0125	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,50 / 2,00	1,50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1,00 / 4,50	18	Expected life (years)

Un charge financière de 34 720\$ [2012: 22 000\$] a été comptabilisé aux résultats de la Fiducie.

A financial expense of \$34,720 [2012: \$22,000] was recorded to income of the Trust.

#### Résultat par unité

Les parts privilégiées convertibles sont anti-dilutives car leur conversion augmenterait le résultat par unité.

#### Income per unit

The convertible preferred units are anti-dilutive as their conversion would increase income per unit.

### 13. EMPRUNT BANCAIRE

### 13. BANK LOAN

La Fiducie dispose d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant autorisé de 1 500 000\$ au taux préférentiel plus 0,75%. Au 30 juin 2013, la Fiducie empruntait un montant de 880 000\$ sur cette ligne de crédit. Cette dernière est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 607 360\$.

The Trust has an authorized line of credit of \$1,500,000 with a financial institution, bearing interest at prime plus 0.75%. As at June 30, 2013, the Trust's line of credit has a balance of \$880,000. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,607,360.

### 14. CRÉDITEURS

### 14. ACCOUNTS PAYABLE

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	270 740	91 167	Accounts payable
Revenus reportés	185 543	2 750	Deferred revenues
Autres crédateurs	25 846	2 455	Other payables
	482 129	96 372	

Au 30 juin 2013, les crédateurs comprennent un montant de 187 714\$ relié à la construction d'un immeuble de placement.

As at June 30, 2013, the accounts payable include an amount of \$187,714 related to the construction of an investment property.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 15. UNITÉS DE FIDUCIE

## 15. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

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

### **Authorized:**

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

### **Émises et payées**

	Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Unités de fiducie</b>				<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2012	20 514 000		4 871 000	Balance January 1, 2012
<b>Variation au cours de la période 2012:</b>				<b>Changes during the period 2012:</b>
Émission d'unités	12 102 083	0,3192	3 862 500	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2012	32 616 083		8 733 500	Balance December 31, 2012
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>				<b>Changes during the period 2013:</b>
Émission d'unités	110 000	0,25	27 500	Issuance of units
Solde au 30 juin 2013	32 726 083		8 761 000	Balance June 30, 2013

### **Émission d'unités**

Le 25 octobre 2012, la Fiducie a émis 50 000 unités suite à l'exercice de bons de souscription d'unités pour une valeur nette de 12 500\$.

Le 18 décembre 2012, la Fiducie a émis 11 718 750 unités au prix de 0,32\$ par unité dans le cadre d'un placement privé pour une valeur nette de 3 750 000\$.

Le 18 décembre 2012, la Fiducie a émis 333 333 unités au prix de 0,30\$ par unité dans le cadre d'une acquisition d'un immeuble de placement pour une contrepartie de 100 000\$.

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

### **Issuance of units**

On October 25, 2012, the Trust issued 50,000 units following the exercise of warrants for a gross proceed of \$12,500.

On December 18, 2012, the Trust issued 11,718,750 units at a price of \$0.32 per unit as part of a private placement for a gross proceed of \$3,750,000.

On December 18, 2012, the Trust issued 333,333 units at a price of \$0.30 per unit as part of an acquisition of an investment property for gross proceed of \$100,000.

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non auditées - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 15. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

### Options d'achat d'unités (suite)

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$
Solde au 1 janvier 2012	505 000	0,25
<b>Variation au cours de la période 2012:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2012	505 000	0,25
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>		
Exercées	(110 000)	0,25
Solde au 30 juin 2013	395 000	0,25

### Units options (continued)

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

	Average price \$
Balance January 1, 2012	0,25
<b>Changes during the period 2012:</b>	
None	-
Balance December 31, 2012	0,25
<b>Changes during the period 2013:</b>	
None	0,25
Balance June 30, 2013	0,25

	<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>	
225 000 options d'achat d'unités	5-août-2013	Aug-5-2013	225,000 units options
170 000 options d'achat d'unités	4-août-2015	Aug-4-2015	170,000 units options
395 000 options d'achat d'unités			395,000 units options

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

31 décembre 2012	1,66 années / 1.66 years
30 juin 2013	0,96 années / 0.96 years

### **Weighted average remaining life**

December 31, 2012
June 30, 2013

### **Résultat par unité**

Toutes les options en circulation au 30 juin 2013 sont dilutives, car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen du prix de l'unité.

### **Income per unit**

As at June 30, 2013, the outstanding options are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 15. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

## 15. 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 1 janvier 2012	250 000
<b>Variation au cours de la période 2012:</b>	
Exercés	(50 000)
Solde au 31 décembre 2012	200 000
<b>Variation au cours de la période 2013:</b>	
Aucune	-
Solde au 30 juin 2013	200 000

### Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Solde au 1 janvier 2012	0,25
<b>Changes during the period 2012:</b>	
Exercés	0,25
Solde au 31 décembre 2012	0,25
<b>Changes during the period 2013:</b>	
Aucune	-
Solde au 30 juin 2013	0,25

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

### Résultat par unité

Tous les bons de souscription en circulation au 30 juin 2013 sont dilutifs, car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen du prix de l'unité.

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

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

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Prix de levée (\$)	0,25	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0135	0,0125	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25 - 1,75	1,25 - 1,75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0,08 - 2,08	0,58 - 2,58	Expected life (years)

Un gain de 550\$ [2012: charge de 5 306\$] et une charge de 3 060\$ [2012: 6 894\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme dépense de rémunération fondée sur des unités et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

### Income per unit

As at June 30, 2013, the outstanding warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit.

### Unit-based compensation and warrants

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

A gain of \$550 [2012: expense of \$5,306] and an expense of \$3,060 [2012: \$6,894] were recorded to income of the Trust under unit-based compensation expense and variation of fair value of warrants respectively.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 16. CHARGES FINANCIÈRES

## 16. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois / Three months		Six mois / Six months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	46 710	14 897	76 580	31 848	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	4 626	13 476	13 118	26 952	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	7 444	899	9 117	899	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	22 248	5 511	29 854	10 900	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	24 720	42 000	34 720	22 000	Variation of fair value of derivative financial instruments
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(2 600)	(700)	(4 100)	(8 000)	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	1 620	7 800	3 060	6 894	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	1 464	878	2 478	1 591	Interest and bank charges
Produits financiers	-	(86)	-	(1 318)	Financial income
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>106 232</b>	<b>84 675</b>	<b>164 827</b>	<b>91 766</b>	<b>Balance end of period</b>

## 17. RÉSULTAT PAR UNITÉ

## 17. INCOME PER UNIT

	Trois mois / Three months		Six mois / Six months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	414 122	(9 210)	598 831	85 304	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	3 380	-	2 510	-	Adjustment to numerator
<b>Numérateur résultat net dilué</b>	<b>417 502</b>	<b>(9 210)</b>	<b>601 341</b>	<b>85 304</b>	<b>Numerator diluted net income</b>
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	32 645 094	20 514 000	32 630 669	20 514 000	Weighted average number of unit outstanding - basic
Options	395 000	-	395 000	-	Options
Bons de souscription	200 000	-	200 000	-	Warrants
Parts privilégiées convertibles	-	-	-	-	Convertible preferred units
<b>Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué</b>	<b>33 240 094</b>	<b>20 514 000</b>	<b>33 225 669</b>	<b>20 514 000</b>	<b>Weighted average number of unit outstanding - diluted</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base</b>	<b>0,013</b>	<b>(0,000)</b>	<b>0,018</b>	<b>0,004</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - basic</b>
<b>Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué</b>	<b>0,013</b>	<b>(0,000)</b>	<b>0,018</b>	<b>0,004</b>	<b>Net income per unit attributable to unitholders - diluted</b>

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**

**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 18. FLUX DE TRÉSORERIE

## 18. CASH FLOWS

	Trois mois / Three months		Six mois / Six months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</b>					<b>Net changes in non-cash asset and liability items:</b>
Débiteurs	(32 263)	(2 541)	(62 972)	(9 543)	Receivables
Taxes de vente à recevoir	(189 845)	-	(189 845)	-	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	6 573	(3 075)	(1 599)	(9 278)	Prepaid expenses
Autres actifs financiers	(112 181)	-	(112 181)	-	Other financial assets
Créditeurs	(153 480)	(13 395)	385 757	(1 476)	Accounts payable
Variation des intérêts courus	(14 788)	(4 630)	(19 689)	(3 245)	Change in accrued interest
	(495 984)	(23 641)	(529)	(23 542)	
<b>Informations supplémentaires</b>					<b>Supplementary information</b>
Charges d'intérêts	58 780	29 272	98 815	59 699	Interest expense
Variation des intérêts courus	(14 788)	(4 630)	(19 689)	(3 245)	Change in accrued interest
Coûts d'emprunt capitalisés aux immeubles de placements	14 019	-	20 726	-	Borrowing costs recorded to investment properties
Intérêts payés	58 011	24 642	99 852	56 454	Interest paid

## 19. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

## 19. NON-CONTROLLING INTERESTS

Le 14 juin 2012, une filiale de la Fiducie a émis 48 750 titres de capitaux propres pour une contrepartie de 48 750\$.

On June 14, 2012, a subsidiary of the Trust issued 48,750 equity securities for a gross proceed of \$48,750.

## 20. GESTION DU CAPITAL

## 20. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are the following:

	30 juin / June 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	5 694 858	2 480 977	Mortgages
Dettes à long terme	436 571	1 309 220	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles (capital)	1 321 230	333 000	Convertible preferred units (principal)
Unités de fiducie	8 761 000	8 733 500	Trusts units
	16 213 659	12 856 697	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 21. INSTRUMENTS FINANCIERS

### 21. 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 courant

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

#### Dettes

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

#### Fair value

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

#### Current financial instruments

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

#### Debts

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

#### Classement des instruments financiers

#### Classification of financial instruments

			Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value		
			Prêts et créances	Autres passifs financiers		
			Loans and receivables	Other financial liabilities		
			\$	\$	\$	\$
<b>30 juin 2013</b>						<b>June 30, 2013</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-		156 084	-	156 084	Cash and cash equivalents
Débiteurs	-		100 713	-	100 713	Receivables
Autres actifs financiers	-		112 181	-	112 181	Other financial assets
	-		368 978	-	368 978	
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	-	-		482 129	482 129	Accounts payable
Emprunt bancaire	-	-		880 000	880 000	Bank loan
Emprunts hypothécaires	-	-		5 694 858	5 694 858	Mortgages
Dette à long terme	-	-		436 571	436 571	Long term debt
Parts privilégiées convertibles	-	-		1 154 799	1 154 799	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	286 200	-		-	286 200	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	8 500	-		-	8 500	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	48 710	-		-	48 710	Unit-based compensation and warrants
	343 410	-		8 648 357	8 991 767	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES**  
**30 JUIN 2013 ET 2012**

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**JUNE 30, 2013 AND 2012**

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## 21. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 21. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

<u>Classement des instruments financiers</u>				<u>Classification of financial instruments</u>	
			Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value	
			Prêts et créances	Autres passifs financiers	
			Loans and receivables	Other financial liabilities	
Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss			\$	\$	\$
<b><u>31 décembre 2012</u></b>					<b><u>December 31, 2012</u></b>
<b><u>Actifs financiers</u></b>					<b><u>Financial assets</u></b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	2 368 515	-	2 368 515	Cash and cash equivalents
Débiteurs	-	37 741	-	37 741	Receivables
	-	2 406 256	-	2 406 256	
<b><u>Passifs financiers</u></b>					<b><u>Financial liabilities</u></b>
Créditeurs	-	-	96 372	96 372	Accounts payable
Emprunts hypothécaires	-	-	2 480 977	2 480 977	Mortgages
Dette à long terme	-	-	1 309 220	1 309 220	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles	-	-	329 775	329 775	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	87 500	-	-	87 500	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	12 600	-	-	12 600	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	46 200	-	-	46 200	Unit-based compensation and warrants
	146 300	-	4 216 344	4 362 644	

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES  
30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 22. GESTION DU RISQUE

### 22. RISK MANAGEMENT

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

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

#### *Risque de crédit*

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 30 juin 2013, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 100 713\$ (2012: 31 889\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque

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

#### *Risque de taux d'intérêt*

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 39 947\$ sur le montant de la dépense de l'exercice.

#### *Risque de liquidité*

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

La Fiducie possède une excellente position d'encaisse qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs.

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

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

#### *Credit risk*

Credit risk stems primarily from the potential inability of clients to discharge their rental obligations. As at June 30, 2013, accounts receivable included in the receivables amount to \$100,713 (2012: \$31,889) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

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

#### *Interest rate risk*

The Trust is exposed to interest rate risk through its mortgages, long-term debts with fixed and floating rate of interest and its convertible preferred units. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash 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 \$39,947 on the expense amount of this year.

#### *Liquidity risk*

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

The Trust has strong cash positions which allow it to control its current liquidity risks, mainly composed by accounts payable.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

### NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

## 22. GESTION DU RISQUE (suite)

### *Instruments financiers dérivés*

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 30 juin 2013, le swap affichait une valeur négative de 8 500\$ (2012: 18 000\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

## 23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2013, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 12 000\$ (2012: 11 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 3 931\$ (2012: 12 554\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 407\$ (2012: 67 662\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels 1 143\$ est à recevoir au 30 juin 2013 (2012: 0\$).

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

## 22. RISK MANAGEMENT (continued)

### *Derivative financial instruments*

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

The Trust used 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. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at June 30, 2013, the swap contract had a negative fair value of \$8,500 (2012: \$18,000) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and the change in fair value was recognized to income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

## 23. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended June 30, 2013, the Trust paid \$12,000 (2012: \$11,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$3,931 (2012: \$12,554) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$70,407 (2012: \$67,662) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which \$1,143 is included in the receivables of June 30, 2013 (2012: \$0).

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



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 JUIN 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

### 23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 0\$ (2012: 4 000\$) payé à des fiduciaires.

Au 30 juin 2013, la dette à long terme comprenait un montant de 0\$ (2012: 100 000\$) de prêts obtenus auprès de fiduciaires.

#### Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération, incluant les paiements fondés sur les unités, n'a été consentie à des dirigeants au cours des périodes se terminant les 30 juin 2013 et 2012.

### 24. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

	2013	2012	
	%	%	
<b>Revenu de location d'immeubles de placement</b>			<b>Rental income from investment properties</b>
Compagnie pétrolière canadienne	30	25	Major canadian oil and gas company
Compagnies liées à des fiduciaires	30	44	Trustees related companies
Compagnie internationale de restauration rapide	12	16	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	28	15	International convenience store company
	100	100	

### 23. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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

Interest on long term debt includes \$0 (2012: \$4,000) paid to trustees.

As at June 30, 2013, the long-term debt included an amount of \$0 (2012: \$100,000) of loans obtained from trustees.

#### Officers compensation

No compensation, including unit-based compensation attributions, was paid to officers during the periods ended June 30, 2013 and 2012.

### 24. OPERATING SEGMENTS

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

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

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 JUIN 2013 ET 2012

*(Non audités - préparés par la direction)*

*(en dollars canadiens)*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2013 AND 2012

*(Unaudited - prepared by management)*

*(in canadian dollars)*

## **25. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

## **25. SUBSEQUENT EVENTS**

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

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