

FRONSAC

FIDUCIE DE PLACEMENT
IMMOBILIER



RAPPORT
ANNUEL

2013

ANNUAL
REPORT

SOMMAIRE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

Pour la période terminée le	2013	2012	2011
OPÉRATION			
Nombre de propriété	9	5	3
Taux d'occupation	100%	100%	100%
PERFORMANCE FINANCIÈRE			
Revenu de location	1 006 914	665 870	512 242
BAIIA	926 380	456 330	272 983
FFO	581 977	273 456	75 729
AFFO	581 977	273 456	75 729
Distributions	443 322	256 737	-
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR UNITÉ			
Unités en circulation (au 31 déc.)	34 390 964	32 616 083	20 514 000
FFO	0,0177	0,0130	0,0054
AFFO	0,0177	0,0130	0,0054
Distributions (au 31 déc.)	0,0135	0,0125	-
Ratio AFFO	76,18%	93,89%	-
FINANCEMENT			
Levier financier	45,00%	28,70%	42,30%
Ratio de couverture des intérêts	2,8	2,7	1,4
Ratio de couverture de la dette	2,1	1,9	0,7

OPERATIONAL AND FINANCIAL HIGHLIGHTS

For the year ended	2013	2012	2011
OPERATIONAL DATA			
Number of properties	9	5	3
Occupancy	100%	100%	100%
FINANCIAL PERFORMANCE			
Property rental revenue	1 006 914	665 870	512 242
EBITDA	926 380	456 330	272 983
Funds from operations (FFO)	581 977	273 456	75 729
Adjusted funds from operations (AFFO)	581 977	273 456	75 729
Distributions	443 322	256 737	-
PER UNIT FINANCIAL PERFORMANCE			
Outstanding units (as at Dec. 31st)	34 390 964	32 616 083	20 514 000
FFO	0,0177	0,0130	0,0054
AFFO	0,0177	0,0130	0,0054
Distributions (as at Dec. 31st)	0,0135	0,0125	-
AFFO payout ratio	76,18%	93,89%	-
FINANCING			
Leverage	45,00%	28,70%	42,30%
Interest coverage ratio	2,8	2,7	1,4
Debt service coverage ratio	2,1	1,9	0,7

Chers détenteurs d'unités,

Nous avons poursuivi en 2013 le plan de match établi lors de la mise sur pied de la fiducie de placement immobilier. Tout en étant très disciplinés, nous avons atteint de nouveaux records en augmentant nos actifs et nos revenus de loyers de plus de 60%. De plus, et c'est ici la vraie mesure que les investisseurs sauront apprécier, nous avons réussi à augmenter de plus de 36% les fonds provenant des opérations par unité. Cela nous donne ainsi une marge confortable pour augmenter nos distributions dans l'avenir. Enfin, pour la première fois de notre histoire, nos revenus de loyers ont franchi la barre du million de dollars.

FAITS SAILLANTS DE LA DERNIÈRE ANNÉE

Tel que nous l'avions annoncé en début d'année, nous avons construit notre site *Les Coteaux* et nous avons procédé à son ouverture à la fin de l'été. Situé en bordure de l'autoroute 20, ce site abrite quelques locataires : *Tim Hortons*, *Petro-Canada* et le restaurant *Mia Pasta*. Nous sommes enchantés des résultats obtenus jusqu'à ce jour.

Nous avons aussi acquis une participation de 50% dans un terrain sis en bordure de l'autoroute 40 à Louiseville. Le développement de ce site a commencé au début de l'automne dernier et nos deux premiers locataires, *Tim Hortons* et *Ultramar* y ont ouvert leurs portes avant la fin de l'année. Nous avons reçu d'excellentes nouvelles concernant ce site au cours des dernières semaines : les restaurants *McDonald's* y ont signé un bail à long terme et ils devraient ouvrir leurs portes au cours de l'été prochain.

Nous sommes évidemment ravis d'avoir réuni deux des plus importantes chaînes de restauration rapide au Canada sur ce site.

Au plan macro-économique, il nous faut constater que les rendements offerts sur le marché immobilier ont considérablement diminué. Il ne saurait être question d'abandonner nos cibles de rendement afin de réaliser de nouvelles acquisitions. Nous devons faire preuve de discipline et attendre les bonnes occasions. Il y en aura toujours; il s'agit simplement de faire preuve de patience.

SUCCÈS DE NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises, nous n'investissons que dans des propriétés présentant les caractéristiques suivantes :

- 1) locataires de premier plan ayant une très bonne cote de crédit;
- 2) baux à long terme;
- 3) administration des immeubles entièrement à la charge des locataires;
- 4) localisation exceptionnelle du site.

L'application de ces critères rigoureux nous ont de nouveau permis le maintien d'un taux d'occupation de 100% au cours de l'année et ce, sans perdre un seul mois de loyer. Il s'agit là d'une attestation éloquent de la qualité de nos choix.

DISTRIBUTION ET SITUATION FINANCIÈRE

Nous croyons que la mise en œuvre de notre plan d'affaires nous permettra d'augmenter le montant de nos distributions d'année en année. Nos détenteurs d'unités ont été récompensés pour leur confiance, car les distributions par unité sont passées de 1.25 cents il y a deux ans à 1.35 cents l'an dernier et à 1.48 cents cette année. Nous sommes évidemment confiants de pouvoir maintenir ces hausses de distributions à long terme.

Notre situation financière est très saine et notre niveau d'endettement demeure relativement faible, et ce, malgré la hausse spectaculaire de nos actifs au cours de l'année dernière. Nous entendons poursuivre cette progression.

En terminant, je voudrais exprimer ma gratitude envers tous les fiduciaires qui consacrent beaucoup de temps aux affaires de la fiducie et je tiens à souligner qu'ils le font tous gratuitement. Ce sont d'importants investisseurs dans la fiducie et ils sont donc d'excellents partenaires d'affaires pour tous nos détenteurs d'unités.

Respectueusement soumis,



Michel Lassonde, président

Dear unitholders,

We followed in 2013 the game plan established when we set up the real estate investment trust. Even if we acted in a very disciplined way, we were able to increase our assets and our revenues from leases by more than 60%. But more importantly, and this is the true measure of success, we were able to increase our funds from operations per unit by 36%. Therefore, we have the margin to increase in the future the amount of our distribution. Finally, for the first time in our short history, our revenue has exceeded the one million mark.

2013 HIGHLIGHTS

Pursuant to the press release made earlier in the year, we started construction of our site in Les Coteaux, P.Q. which was opened for business at the end of the summer. Our tenants are Tim Hortons, Petro-Canada and a Mia Pasta restaurant. This site is located along highway 20 and we are very happy with the results so far.

We have also acquired a 50% participation in a site located alongside highway 40 in Louiseville, P.Q. Construction started in late summer and the first two tenants are Tim Hortons and Ultramar. They are opened for business since early December last year. We just learned that McDonald's will be joining them and we anticipate that their restaurant will open before the beginning of next summer.

We are of course very proud to have those two great names side by side on our site.

From a macro standpoint, we must admit that offered returns in the real estate market are diminishing. Therefore it is of the utmost importance to be disciplined and to stick to our target in terms of return on capital when we look at any acquisitions. We must be patient and wait for good deals to come our way.

SUCCESS OF OUR BUSINESS MODEL

As we have said many times in the past, we only invest in properties that are meeting the following criteria:

- 1) Lessees that have very high credit score
- 2) Long term leases
- 3) The administration of the properties assumed by the tenants
- 4) Exceptional location of the properties

Sticking to those targets has enabled us to perform very well with a 100% occupation rate during last year and we have not lost a single month of rent. This is certainly a testimony to the good choices that we have made so far.

DISTRIBUTION AND OUR FINANCIAL POSITION

We strongly believe that our business plan will enable us to regularly increase the amount of our distribution year after year. As a matter of fact, our unitholders have been well rewarded for their faith as our distribution have gone from 0.0125 cents two years ago to 0.0135 cents last year and 0.0148 cents this year. We are very confident to be able to increase them going forward.

Our financial position is very sound and you must have noticed that our debt position remains very low notwithstanding the spectacular increase of our assets during last year. We are committed to this game plan for the present year.

Finally, I would like to thank all the trustees who have devoted time and energy to the business of the trust. Not only do they do it with passion but also they do it for free, which is exceptional. They are all large unitholders in the trust and they certainly make very good business partners for all our unitholders.

Respectfully yours,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel Lassonde', with a long horizontal stroke extending to the left.

Michel Lassonde, President

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-3	INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers	8-39	Notes to Financial Statements

RAPPORT DES FIDUCIAIRES

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

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

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

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

/S/ Michel Lassonde
Président et Chef de la direction

Le 3 avril 2014

TRUSTEES' REPORT

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

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

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

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

/S/ Michel Lassonde
President and CEO

April 3, 2014

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux détenteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Fronsac

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2013 et 2012, et les comptes de résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2013 et 2012, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the unitholders of Fronsac real estate investment trust

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2013 and 2012, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2013 and 2012, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Auditor's responsibility

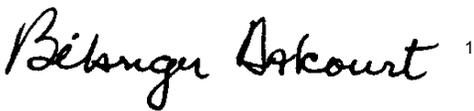
Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain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

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

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

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac aux 31 décembre 2013 et 2012, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2013 et 2012, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



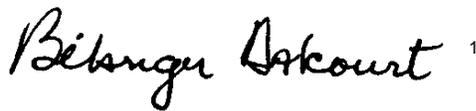
Bélanger Dalcourt, CPA, SENC
Montréal, Canada
Le 3 avril, 2014

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A102870

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

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2013 and 2012 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2013 and 2012 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



Bélanger Dalcourt, CPA, SENC
Montreal, Canada
April 3, 2014

¹ CPA auditor, CA, public accountancy permit n° A102870

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /
December 31,
2013

31 décembre /
December 31,
2012

(in canadian dollars)

	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	20 398 786	11 521 954	Investment properties (note 5)
Participation dans des coentreprises (note 6)	761 729	-	Investment in joint ventures (note 6)
Immobilisations incorporelles	-	7 406	Intangible assets
Actifs d'impôt différé (note 18)	38 000	85 610	Deferred tax assets (note 18)
Autres actifs financiers (note 7)	107 317	-	Other financial assets (note 7)
	21 305 832	11 614 970	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	101 724	300 100	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	268 964	2 368 515	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	446 920	49 439	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	8 093	-	Current portion of financial assets (note 7)
	22 131 533	14 333 024	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	6 917 943	2 382 886	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	76 157	333 000	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées convertibles (note 12)	1 171 369	329 775	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	182 300	87 500	Derivative financial instruments (note 12)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	4 700	12 600	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	20 550	46 200	Unit-based compensation and warrants
Passifs d'impôt différé (note 18)	498 500	470 300	Deferred tax liabilities (note 18)
Autres passifs (note 13)	27 064	-	Other liabilities (note 13)
	8 898 583	3 662 261	
Passifs courants			Current liabilities
Emprunt bancaire (note 14)	850 000	-	Bank loan (note 14)
Créditeurs (note 15)	466 433	96 372	Accounts payable (note 15)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	951 661	1 074 311	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	97 316	-	Current portion of other liabilities (note 13)
TOTAL DU PASSIF	11 263 993	4 832 944	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	10 787 093	9 442 254	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	80 447	57 826	Non-controlling interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 867 540	9 500 080	TOTAL EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	22 131 533	14 333 024	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

Approuvé au nom du Conseil:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

MICHEL LASSONDE

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2013	2012	
	\$	\$	
REVENU			INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (notes 25 et 26)	1 006 914	665 870	Rental income from investment properties (notes 25 and 26)
Autres revenus	105 000	-	Other income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	140 229	-	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	575 903	999 361	Increase in fair value of investment properties
	1 828 046	1 665 231	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives (note 25)	212 323	221 550	Administrative expenses (note 25)
Charges financières (notes 17 et 25)	259 346	185 528	Financial expenses (notes 17 and 25)
	471 669	407 078	
Résultat avant impôts	1 356 377	1 258 153	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 18)			Income taxes (note 18)
Exigibles	7 776	4 668	Current
Différés	75 810	181 990	Deferred
	83 586	186 658	
Résultat net et résultat global	1 272 791	1 071 495	Net income and comprehensive income
Résultat net et résultat global attribuable aux:			Net income and comprehensive income attributable to:
Porteurs de parts	1 250 170	1 062 419	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	22 621	9 076	Non-controlling interests
Résultat net et résultat global	1 272 791	1 071 495	Net income and comprehensive income
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 19)	0,0381	0,0506	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 19)
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 19)	0,0332	0,0483	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 19)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

31 DÉCEMBRE 2013

DECEMBER 31, 2013

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 21)	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
31 décembre 2012	637 354	8 733 500	71 400	9 442 254	57 826	9 500 080	December 31, 2012
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	1 250 170	-	-	1 250 170	22 621	1 272 791	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	558 911	-	558 911	-	558 911	Issuance of units
Frais d'émission	(20 920)	-	-	(20 920)	-	(20 920)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(443 322)	-	-	(443 322)	-	(443 322)	Distributions to unitholders
31 décembre 2013	1 423 282	9 292 411	71 400	10 787 093	80 447	10 867 540	December 31, 2013

31 DÉCEMBRE 2012

DECEMBER 31, 2012

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings (Déficit)	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 21)	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	1 062 419	-	-	1 062 419	9 076	1 071 495	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	3 862 500	-	3 862 500	-	3 862 500	Issuance of units
Frais d'émission	(34 580)	-	-	(34 580)	-	(34 580)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(256 737)	-	-	(256 737)	-	(256 737)	Distributions to unitholders
Émission de titres de capitaux propres par des filiales aux détenteurs sans contrôle	-	-	-	-	48 750	48 750	Issue of equity securities by subsidiaries to non-controlling interests
31 décembre 2012	637 354	8 733 500	71 400	9 442 254	57 826	9 500 080	December 31, 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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2013	2012	
	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	1 272 791	1 071 495	Net income
Ajustements:			Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(140 229)	-	Share of net income from investment in joint ventures
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placements	(575 903)	(999 361)	Increase of fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 20)	265 769	152 008	Interest expense (note 20)
Intérêts payés (note 20)	(287 862)	(149 648)	Interest paid (note 20)
Charges administratives	(22 950)	4 606	Administrative expenses
Charges financières	(62 436)	11 730	Financial expenses
Amortissement immobilisations incorporelles	7 406	7 404	Amortization intangible assets
Impôts différés	75 810	181 990	Deferred income taxes
	532 396	280 224	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 20)	(279 470)	19 669	Net changes in non-cash asset and liability items (note 20)
	252 926	299 893	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(6 454 786)	(2 334 454)	Acquisition of investment properties
Acquisition de participations coentreprises	(184 800)	-	Acquisition of joint arrangements interests
Distributions de coentreprises	38 500	-	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	198 376	(300 100)	Deposit on transactions
	(6 402 710)	(2 634 554)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	850 000	-	Net variation of bank loan
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	4 100 000	1 462 500	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(113 011)	(72 307)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	-	(1 646 470)	Mortgages repaid
Augmentation de la dette à long terme	105 000	-	Increase in long-term-debt
Diminution de la dette à long terme	(986 425)	(550 000)	Decrease in long-term-debt
Rachat de swaps	-	(61 000)	Repurchase of swaps
Émission d'unités, net des frais d'émission	537 991	3 727 920	Issuance of units, net of issue costs
Contributions des participations ne donnant pas le contrôle	-	48 750	Contributions from non-controlling interests
Distributions aux porteurs de parts	(443 322)	(256 737)	Distributions to unitholders
Encaissement de souscriptions à recevoir	-	64 800	Collection of subscriptions receivable
	4 050 233	2 717 456	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 099 551)	382 795	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	2 368 515	1 985 720	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	268 964	2 368 515	Cash and cash equivalents end of the period (note 8)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 avril 2014.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

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

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These consolidated financial statements were approved on April 3, 2014 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

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

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

Instruments financiers

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

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

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

Financial instruments

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

3. ACCOUNTING POLICIES

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

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.

Investment properties

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

a) Immeubles productifs

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Immeubles de placement (suite)

Investment properties (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

b) Properties under development

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

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.

Joint arrangements

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 prêts consentis à des tiers.

Dépôt sur transactions

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers calculés selon un pourcentage de participation. La comptabilisation des revenus commence à la date d'entrée en vigueur du bail. La Fiducie utilise la méthode linéaire pour comptabiliser les revenus de location. Les autres revenus englobent les sommes reçues des locataires relatifs à des contrats d'exclusivité de ventes de leurs produits. Ils sont entièrement comptabilisés à la signature du contrat.

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 loans made to entities.

Deposit on transactions

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

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

Revenue recognition

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Rémunération fondée sur des unités

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

Unit-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. Since all the units of the Trust are considered as liability, the attributions are measured at fair value at each reporting period and the change in the fair value is recognized as administrative expense. The unit-based compensation is presented as a liability.

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.

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.

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.

Net income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

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 debt and convertible preferred units are classified in the «Other financial liabilities» category. Loans and receivables and other financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Interest calculated using the effective interest method is presented in earnings.

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Évaluation à la juste valeur

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 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 actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2013, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2013, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, sont évalués selon le niveau 3.

Fair value valuation

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

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 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. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at December 31, 2013, the derivative financial instruments, the interest rate swaps and the unit-based compensation and warrants represent the assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2013, investment properties, including those owned through joint ventures, are valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

4. CHANGE IN ACCOUNTING POLICIES

Le 1er janvier 2013, la Fiducie a adopté chacune des normes suivantes:

The Trust has adopted each of the following standards on January 1st, 2013:

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 eu aucun impact sur les états financiers consolidés de la Fiducie.

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 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 did not have any impact on the consolidated financial statements of the Trust.

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 eu aucun impact sur les états financiers consolidés de la Fiducie.

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 entity and take into account 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 did not have any impact on the consolidated financial statements of the Trust.

IFRS 12 - Informations 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.

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES (suite)

4. CHANGE IN ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 d'autres normes. Elle clarifie aussi les diverses exigences quant à l'évaluation et aux informations à fournir relativement à la juste valeur et à ses données sous-jacentes. Cette norme ne précise pas les éléments devant être évalués à la juste valeur. Elle 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.

Depuis le 1er janvier 2013, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée en fonction de IFRS 13, car cette norme s'applique également aux actifs non financiers.

Au cours des exercices antérieurs, la Fiducie évaluait la juste valeur de ses immeubles de placement selon les directives de IAS 40, Immeubles de placement («IAS 40»). La juste valeur était basée sur le concept de valeur d'échange qui est similaire à la notion de juste valeur de IFRS 13, qui est plutôt basée sur le concept de valeur de sortie.

La hiérarchie des justes valeurs selon IFRS 13 diffère de celle établie selon IAS 40. IAS 40 définissait la hiérarchie des justes valeurs en fonction de techniques d'évaluation, alors que pour IFRS 13 les évaluations de la juste valeur sont plutôt classées en fonction de la hiérarchie de trois niveaux fondés sur le type de données utilisées pour établir la juste valeur à l'aide de techniques d'évaluation.

Les immeubles de placement de la Fiducie sont évalués au moyen de données de niveau 3, car les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des données de marché observables (données non observables). Ces dernières reflètent les hypothèses de la Fiducie quant aux hypothèses qui seraient prises en compte par les intervenants dans le cadre de l'établissement du prix des immeubles de placement.

L'application de IFRS 13 n'a pas eu d'incidence significative sur les évaluations de la juste valeur des immeubles de placement de la Fiducie.

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 other standards, and also clarifies various requirements with regard to the appropriate measurement and disclosure of fair value and its underlying inputs. The standard does not specify which items must be measured at fair value. It defines fair value, provides guidance on its determination and outlines required disclosures about fair value measurements.

Starting on January 1st, 2013, the fair value of investment properties is calculated following IFRS 13, as this standard also applies to non-financial assets.

In prior years, the Trust calculated the fair value of investment properties following IAS 40 "Investment Property" ("IAS 40"). Fair value was determined on the concept of exchange value which is similar to the concept of exit price in IFRS 13.

The fair value hierarchy under IFRS 13 differs from that under IAS 40. IAS 40 defined a fair value hierarchy based on valuation techniques, whereas with IFRS 13, fair value measurements are categorized into a three-level hierarchy based on the type of inputs used in the valuation techniques for determining fair value.

The investment properties of the Trust are measured using level 3 inputs, as not all significant inputs are based on observable market data (unobservable inputs). These latter reflect the Trust's assumptions about the assumptions market participants would use in establishing exit price for investment properties.

The application of IFRS 13 did not materially impact the fair value measurements of the Trust's investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES CHANGES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

In 2013, the IASB issued amendments to IFRS 9, "Financial Instruments", issued in 2010, which will ultimately replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). The replacement of IAS 39 is a three-phase project with the objective of improving and simplifying the reporting of financial instruments. The current issue of IFRS 9 includes the first and third phases of the project, which provide guidance on the classification and measurement of financial assets and financial liabilities and hedge accounting. The mandatory effective date of the standard has not been determined due to the incomplete status of the second phase of the project, impairment. The effective date of the entire standard will be determined closer to the completion of the remaining phase. The Trust is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	2013	2012	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>	20 398 786	10 118 415	<i>Developed properties</i>
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>	-	1 403 539	<i>Properties under development</i>
	20 398 786	11 521 954	
	2013	2012	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	10 118 415	7 111 919	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	5 699 058	2 007 135	Acquisitions
Dépenses d'investissement	23 886	-	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	3 981 524	-	Amount transferred from properties under development
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	575 903	999 361	Increase in value of investment properties
Solde à la fin de la période	20 398 786	10 118 415	Balance end of period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	1 403 539	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	1 357 909	Acquisitions
Dépenses d'investissement	2 577 985	45 630	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles productifs	(3 981 524)	-	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	1 403 539	Balance end of period

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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 capitalisés 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 a business combination under IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$57,135 were also capitalized.

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 capitalisés en lien avec cette acquisition.

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 a business combination under IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$31,689 were also capitalized.

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Acquisitions (suite)

Acquisitions (continued)

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

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

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

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur

Immeubles productifs

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

Immeubles en cours d'aménagement

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

Investment properties valuation / Fair value

Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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.

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
31 décembre 2013			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 270 980	6,23	5.75% - 7.25%
31 décembre 2012			
Portefeuille global / Overall portfolio	652 464	6.45%	6.25% - 6.50%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 31 décembre 2013 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 1 790 266\$ et de 857 316\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 1 521 888\$ et de 790 557\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2013 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase, in the fair value of investment properties, of \$1,790,266 and \$857,316 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$1,521,888 and \$790,557 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	1 790 266
(0.25)%	857 316
0.50%	(1 521 888)
0.25%	(790 557)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

	2013	2012	
	\$	\$	
Participation dans des coentreprises	761 729	-	Investment in joint ventures

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

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

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

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

Situation financière	2013	2012	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	757 896	-	Investment properties
Actifs courants	6 692	-	Current assets
Total des actifs	764 588	-	Total assets
Passifs courants	2 859	-	Current liabilities
Actifs nets	761 729	-	Net assets

Résultat net	2013	2012	Net income
	\$	\$	
Revenu de location	54 175	-	Rental income
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	97 896	-	Variation of fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(11 842)	-	Administrative and financial expenses
Résultat net	140 229	-	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le tableau ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de l'entreprise commune dont elle détient une participation de 65%.

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

Situation financière	2013	2012	Financial position
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 831 398	-	Investment properties
Actifs courants	59 587	-	Current assets
Total des actifs	1 890 985	-	Total assets
Passifs	3 276	-	Liabilities
Résultat net	2013	2012	Net income
	\$	\$	
Revenu de location	106 301	-	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(1 370)	-	Properties operating costs
Résultat net	104 931	-	Net income

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2013	2012	
	\$	\$	
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$. (note 25)	115 410	-	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529 (note 25)
Courant	8 093	-	Current
Non courant	107 317	-	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2013	2012	
	\$	\$	
Encaisse	268 964	2 368 515	Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	2013	2012	
	\$	\$	
Débiteurs	140 663	37 741	Receivables
Taxes de vente à recevoir	299 442	-	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	6 815	11 698	Prepaid expenses
	446 920	49 439	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	2013	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 4 799 333\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	433 908	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 \$4,799,333 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 2 591 333\$	550 336	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 \$2,591,333
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 2 275 200\$	1 398 633	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 \$2,275,200
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 2 556 987\$	1 585 089	-	Mortgage bearing interest at 5.24% maturing on April 5, 2023, repayable in monthly installments of \$9,089 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,556,987
Emprunt hypothécaire réservé de 2 500 000\$ au taux de 5,09% échéant le 2 septembre 2023, remboursable par versements mensuels de 14 746\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 643 547\$	2 500 000	-	Mortgage with a reserved amount of \$2,500,000 bearing interest at 5.09% maturing on September 2, 2023, repayable in monthly installments of \$14,746 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$4,643,547
Emprunt hypothécaire réservé de 1 050 000\$ au taux de 3,99% échéant le 30 octobre 2018, remboursable par versements mensuels de 6 357\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 610 000\$	1 050 000	-	Mortgage with a reserved amount of \$1,050,000 bearing interest at 3.99% maturing on October 30, 2018, repayable in monthly installments of \$6,357 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$1,610,000
	<u>7 517 966</u>	<u>2 480 977</u>	
Courant	600 023	98 091	Current
Non courant	6 917 943	2 382 886	Non-current
	<u>7 517 966</u>	<u>2 480 977</u>	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

10. MORTGAGES (continued)

Au 31 décembre 2013, les remboursements d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at December 31, 2013, mortgage loans repayments are as follows:

Année		Year
2014	600 023	2014
2015	187 607	2015
2016	199 094	2016
2017	1 399 264	2017
Subséquemment	5 131 978	Thereafter
	7 517 966	

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	2013	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 1 303 333 \$	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 \$1,303,333
Balance de prix de vente au taux de 5,00%, remboursée en février 2013, garantie 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%, reimbursed in February, 2013, 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	94 795	-	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
	427 795	1 309 220	
Courant	351 638	976 220	Current
Non courant	76 157	333 000	Non-current
	427 795	1 309 220	

Au 31 décembre 2013, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2013, long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2014	351 638	2014
2015	20 185	2015
2016	21 861	2016
2017	23 675	2017
2018	10 436	2018
	427 795	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	2013	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 1 303 333\$	331 950	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 \$1,303,333
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	404 434		1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	434 985		1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	<u>1 171 369</u>	<u>329 775</u>	

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

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

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

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

	2013	2012	
	\$	\$	
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées convertibles	182 300	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 assumptions:

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES (suite)

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS (continued)

	2013	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 (%)	1.37 / 1.50	1.50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.50 / 4.00	1.50	Expected life (years)

Un gain de 69 180\$ [2012: perte de 19 500\$] a été comptabilisé dans les charges financières de la Fiducie.

A financial gain of \$69,180 [2012: financial loss of \$19,500] was recorded in financial expenses of the Trust.

Résultat par unité

Les unités privilégiées convertibles sont dilutives car leur conversion diminue le résultat par unité.

Income per unit

The convertible preferred units are dilutive as their conversion decreases income per unit.

13. AUTRES PASSIFS

13. OTHER LIABILITIES

	2013	2012	
	\$	\$	
Revenus reportés	97 316	-	Deferred revenues
Dépôts de locataires	27 064	-	Tenants's deposits
	124 380	-	
Courant	97 316	-	Current
Non courant	27 064	-	Non-current

14. EMPRUNT BANCAIRE

14. 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 31 décembre 2013, la Fiducie empruntait un montant de 850 000\$ sur cette ligne de crédit. Cette dernière est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 799 333\$.

The Trust has an authorized line of credit of \$1,500,000 with a financial institution, bearing interest at prime rate plus 0.75%. As at December 31, 2013, the Trust's line of credit has a balance of \$850,000. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,799,333.

Elle dispose d'une autre ligne de crédit autorisé de 500 000\$ au taux préférentiel plus 1% sur laquelle aucun montant n'est emprunté au 31 décembre 2013. Un immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 610 000\$ est mis en garantie.

The Trust has another line of credit of \$500,000 bearing interest at prime rate plus 1% for which no amount was borrowed as at December 31, 2013. An investment property with a book value of \$1,610,000 has been put as security.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	2013	2012	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	439 349	93 917	Trade payables
Autres crédateurs	27 084	2 455	Other payables
	466 433	96 372	

Au 31 décembre 2013, les comptes fournisseurs comprennent un montant de 245 460\$ relié à la construction d'un immeuble de placement.

As at December 31, 2013, the trade payables include an amount of \$245,460 related to the construction of an investment property.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE

16. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Unités de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2012	20 514 000		4 871 000	Balance January 1, 2012
Variation au cours de la période 2012:				Changes during the period 2012:
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
Variation au cours de la période 2013:				Changes during the period 2013:
Émission d'unités	1 774 881	0,3149	558 911	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2013	34 390 964		9 292 411	Balance December 31, 2013

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\$.

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

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 a 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.

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

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

Options d'achat d'unités

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

Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 1 janvier 2012	505 000	0,25	Balance January 1, 2012
<i>Variation au cours de la période 2012:</i>			<i>Changes during the period 2012:</i>
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2012	505 000	0,25	Balance December 31, 2012
<i>Variation au cours de la période 2013:</i>			<i>Changes during the period 2013:</i>
Exercées	(335 000)	0,25	None
Solde au 31 décembre 2013	170 000	0,25	Balance December 31, 2013

	<i>Date d'échéance</i>	<i>Expiry date</i>	
170 000 options d'achat d'unités	4-août-2015	Aug-4-2015	170,000 units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

		<i>Weighted average remaining life</i>
31 décembre 2012	1,66 années / 1.66 years	December 31, 2012
31 décembre 2013	1,59 années / 1.59 years	December 31, 2013

Résultat par unité

Toutes les options en circulation au 31 décembre 2013 sont dilutives, car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen du prix de l'unité.

Income per unit

As at December 31, 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
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription

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

	Nombre de bons Number of warrants #
Solde au 1 janvier 2012	250 000
Variation au cours de la période 2012:	
Exercés	(50 000)
Solde au 31 décembre 2012	200 000
Variation au cours de la période 2013:	
Aucune	-
Solde au 31 décembre 2013	200 000

Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Balance January 1, 2012	0,25
Changes during the period 2012:	
Exercised	0,25
Balance December 31, 2012	0,25
Changes during the period 2013:	
None	-
Balance December 31, 2013	0,25

	Date d'échéance	Expiry date	
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 31 décembre 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.

Income per unit

As at December 31, 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.

	2013	2012	
Prix de levée (\$)	0.25	0.25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.0135	0.0125	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.50 - 1.75	1.25 - 1.75	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.58 - 1.58	0.58 - 2.58	Expected life (years)

Des gains de 22 950\$ [2012: charge de 4 606\$] et 2 700\$ [2012: charge de 3 594\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges administratives et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

Gains of \$22,950 [2012: expense of \$4,606] and \$2,700 [2012: expense of \$3,594] were recorded to income of the Trust under administrative expenses and variation of fair value of warrants respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. CHARGES FINANCIÈRES

17. FINANCIAL EXPENSES

	2013	2012	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	216 712	94 090	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	19 823	44 734	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	29 234	13 184	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	77 232	22 016	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(69 180)	19 500	Variation of fair value of derivative financial instruments
Gains non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	(7 900)	(13 400)	Unrealized gains on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	(2 700)	3 594	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	4 102	3 141	Interest and bank charges
Produits financiers	(7 977)	(1 331)	Financial income
	259 346	185 528	

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

18. INCOME TAXES

Impôts exigibles

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

Current income taxes

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

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

	31 décembre / December 31 2012	Résultat / Income 2013	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Pertes reportables prospectivement	41 500	(41 500)	-	Losses available for carry-forward
Autres	44 110	(6 110)	38 000	Others
	85 610	(47 610)	38 000	
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Autres	2 000	(2 000)	-	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	468 300	30 200	498 500	Timing differences on investment properties
	470 300	28 200	498 500	
Dépense d'impôt différé	-	75 810	-	Deferred income tax expense

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT (suite)

18. INCOME TAXES (continued)

	31 décembre / December 31 2011	Résultat / Income 2012	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Pertes reportables prospectivement	75 500	(34 000)	41 500	Losses available for carry-forward
Autres	55 000	(10 890)	44 110	Others
	130 500	(44 890)	85 610	
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Autres	4 200	(2 200)	2 000	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	329 000	139 300	468 300	Timing differences on investment properties
	333 200	137 100	470 300	
Dépense d'impôt différé	-	181 990	-	Deferred income tax expense

19. RÉSULTAT PAR UNITÉ

19. INCOME PER UNIT

	2013	2012	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 250 170	1 062 419	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(17 598)	49 716	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	1 232 572	1 112 135	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	32 817 956	20 985 587	Weighted average number of unit outstanding - basic
Options	170 000	505 000	Options
Bons de souscription	200 000	200 000	Warrants
Parts privilégiées convertibles	3 905 500	1 332 000	Convertible preferred units
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	37 093 456	23 022 587	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0381	0,0506	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0332	0,0483	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. FLUX DE TRÉSORERIE

20. CASH FLOWS

	2013	2012	
	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif			Net changes in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(397 481)	(21 320)	Other current assets
Autres actifs financiers	(115 410)	-	Other financial assets
Créditeurs	124 601	43 349	Accounts payable
Autres passifs	124 380	-	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(15 560)	(2 360)	Change in accrued interest
	(279 470)	19 669	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charges d'intérêts	265 769	152 008	Interest expense
Variation des intérêts courus	(15 560)	(2 360)	Change in accrued interest
Coûts d'emprunt capitalisés aux immeubles de placements	37 653	-	Borrowing costs recorded to investment properties
Intérêts payés	287 862	149 648	Interest paid

21. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

21. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. GESTION DU CAPITAL

22. 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:

	2013		2012
	\$		\$
Capital		Capital	
Emprunts hypothécaires	7 517 966	Mortgages	2 480 977
Dettes à long terme	427 795	Long-term debt	1 309 220
Parts privilégiées convertibles (capital)	1 321 230	Convertible preferred units (principal)	333 000
Unités de fiducie	9 292 411	Trusts units	8 733 500
	18 559 402		12 856 697

23. INSTRUMENTS FINANCIERS

23. FINANCIAL INSTRUMENTS

Juste valeur

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

Fair value

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

Instruments financiers courants

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

Current financial instruments

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

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.

Debts

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable			Juste valeur		
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Hierarchy	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
31 décembre 2013							December 31, 2013
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	268 964	-	268 964	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	140 663	-	140 663	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	115 410	-	115 410	(2)	Other financial assets
		-	525 037	-	525 037		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	466 433	466 433	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	850 000	850 000	(2)	Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	7 517 966	7 517 966	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	427 795	427 795	(2)	Long term debt
Parts privilégiées convertibles	(2)	-	-	1 171 369	1 171 369	(2)	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	182 300	-	-	182 300	(2)	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	4 700	-	-	4 700	(2)	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	20 550	-	-	20 550	(2)	Unit-based compensation and warrants
		207 550	-	10 433 563	10 641 113		
31 décembre 2012							December 31, 2012
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	2 368 515	-	2 368 515	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	37 741	-	37 741	(2)	Receivables
		-	2 406 256	-	2 406 256		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	96 372	96 372	(2)	Accounts payable
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	2 480 977	2 480 977	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	1 309 220	1 309 220	(2)	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles	(2)	-	-	329 775	329 775	(2)	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	87 500	-	-	87 500	(2)	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	12 600	-	-	12 600	(2)	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	46 200	-	-	46 200	(2)	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
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE

24. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 31 décembre 2013, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 140 663\$ (2012: 37 741\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

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

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 51 494\$ 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, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. As at December 31, 2013, accounts receivable included in the receivables amount to \$140,663 (2012: \$37,741) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

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

Interest rate risk

The Trust is exposed to interest rate risk through its mortgages, long-term debts with fixed and floating rate of interest and its convertible preferred units. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk. The Trust used interest rate swaps to cover its cash flow risk.

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$51,494 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 of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank loan.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

Instruments financiers dérivés

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 31 décembre 2013, le swap affichait une valeur négative de 4 700\$ (2012: 12 600\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2013, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 52 000\$ (2012: 45 000\$) en honoraires professionnels. Elle a payé 5 000\$ (2012: 0\$) d'honoraires professionnels à un fiduciaire. La Fiducie a aussi payé 35 330\$ (2012: 37 344\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire, dont le solde à payer au 31 décembre 2013 est de 6 271\$ (2012: 0\$).

Les revenus de location comprennent des montants de 282 219\$ (2012: 277 483\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'était à recevoir au 31 décembre 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. La première tranche de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Derivative financial instruments

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

The Trust has an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to its reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at December 31, 2013, the swap contract had a negative fair value of \$4,700 (2012: \$12,600) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and the change in fair value was recognized to income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the year ended December 31, 2013, the Trust paid \$52,000 (2012: \$45,000) in professional fees to entities controlled by trustees. It paid \$5,000 (2012: \$0) in professional fees to a trustee. The Trust also paid \$35,330 (2012: \$37,344) for lawyer services to a person related to a trustee, for which an amount of \$6,271 is included in the accounts payable as at December 31, 2013 (2012: \$0).

Property rental revenue includes \$282,219 (2012: \$277,483) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount was receivable as at December 31, 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. The first renewal options has been exercised on January 15, 2014.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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

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.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 39 333\$ (2012: 0\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus sur ce prêt totalisent 2 659\$ (2012: 0\$).

Loans receivable include an amount of \$39,333 (2012: \$0) made to a person related to a trustee. Interest received from that loan amount to \$2,659 (2012: \$0).

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 0\$ (2012: 10 000\$) payé à des fiduciaires.

Interest on long term debt includes \$0 (2012: \$10,000) paid to trustees.

Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération, incluant les paiements fondés sur les unités, n'a été consentie à des dirigeants au cours des exercices se terminant les 31 décembre 2013 et 2012.

Officers compensation

No compensation, including unit-based compensation attributions, was paid to officers during the years ended December 31, 2013 and 2012.

26. SECTEURS OPÉRATIONNELS

26. OPERATING SEGMENTS

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

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

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

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

	2013	2012	
	%	%	
Revenu de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Compagnie pétrolière canadienne	32	29	Major canadian oil and gas company
Compagnies liées à des fiduciaires	28	41	Trustees related companies
Compagnie internationale de restauration rapide	12	10	International fast-food company
Compagnie internationale de dépanneur	25	20	International convenience store company
Autres	3	-	Others
	100	100	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2013 ET 2012**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

27. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

27. CONTRACTUAL OBLIGATIONS

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

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

28. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

28. SUBSEQUENT EVENTS

Le 31 mars 2014, la Fiducie a payé une distribution de 0,0037\$ par unité pour un déboursé total de 127 247\$.

On March 31, 2014, the Trust has paid a distribution of \$0.0037 per unit for a total disbursement of \$127,247.

NOS PARTENAIRES D'AFFAIRES



OUR BUSINESS PARTNERS

FRONSAC - 2014 - Tous droits réservés

Les logos et marques de commerce des partenaires ci-inclus sont la propriété exclusive de ces derniers et sont sujets à leurs propres lois de droit d'auteur.

FRONSAC - 2014 - All Rights Reserved

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