

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

AVIS AU LECTEUR

Les présents états financiers consolidés intermédiaires T3 2012 en date du 30 septembre 2012 ont été modifiés. Les montants des postes «*Versements en capital périodiques*» et «*Remboursements d'emprunts*» de la page 4 des flux de trésorerie ont été respectivement modifiés à 48 391\$ et 1 646 670\$, initialement inscrits à 393 391\$ et 1 301 470\$, suite à une erreur typographique. Tous les autres montants de cet état sont restés les mêmes.

NOTICE TO READER

The attached Q3 2012 interim consolidated financial statements dated September 30, 2012 have been amended. The amounts of lines "*Periodic mortgage principal repayments*" and "*Mortgages repaid*" on page 4 of the statement of cash flows have been changed to \$48,391 and \$1,646,470 respectively from \$393,391 and \$1,301,470 as a result of a typographical error. All other amounts on this statement remain the same.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011
(Non vérifiés - préparés par la direction)

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011
(Unaudited - prepared by management)

| | <u>PAGE</u> | |
|--|-------------|---|
| ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS: | | CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS: |
| Situation Financière | 1 | Financial Position |
| Comptes de Résultat et Résultat Global | 2 | Income and Comprehensive Income |
| Variations des Capitaux Propres | 3 | Changes in Equity |
| Flux de trésorerie | 4 | Cash flows |
| Notes aux États Financiers | 5-30 | Notes to the Financial Statements |

Les états financiers consolidés intermédiaires du 30 septembre 2012 et 2011 n'ont pas fait l'objet d'une revue de la part des auditeurs de la Fiducie.

The interim consolidated financial statements of September 30, 2012 and 2011 have not been reviewed by the Trust's auditors.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

| | 30 septembre / September 30, 2012 \$ | 31 décembre / December 31, 2011 \$ | |
|--|---|---|--|
| | | (audited) | |
| ACTIF | | | ASSETS |
| Actifs non courants | | | Non-Current assets |
| Immeubles de placement (note 5) | 9 119 054 | 7 111 919 | Investment properties (note 5) |
| Immobilisations incorporelles (note 6) | 9 257 | 14 810 | Intangible assets (note 6) |
| Actifs d'impôt différé (note 15) | 152 600 | 130 500 | Deferred tax assets (note 15) |
| | 9 280 911 | 7 257 229 | |
| Actifs courants | | | Current assets |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7) | 64 036 | 1 985 720 | Cash and cash equivalents (note 7) |
| Autres actifs courants (note 8) | 288 135 | 92 919 | Other current assets (note 8) |
| | 9 633 082 | 9 335 868 | |
| PASSIF | | | LIABILITIES |
| Passifs non courants | | | Non-Current liabilities |
| Emprunts hypothécaires (note 10) | 2 407 573 | 1 037 083 | Mortgages (note 10) |
| Dette à long terme (note 11) | 483 000 | 483 000 | Long-term debt (note 11) |
| Unités privilégiées convertibles (note 12) | 329 207 | 327 739 | Convertible preferred units (note 12) |
| Instruments financiers dérivés (note 12) | 94 000 | 68 000 | Derivative financial instruments (note 12) |
| Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur | 15 000 | 87 000 | Interest rate swaps at fair value |
| Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription | 53 875 | 38 000 | Unit-based compensation and warrants |
| Passifs d'impôt différé (note 15) | 425 100 | 333 200 | Deferred tax liabilities (note 15) |
| | 3 807 755 | 2 374 022 | |
| Passifs courants | | | Current liabilities |
| Emprunt bancaire (note 9) | 625 000 | - | Bank loan (note 9) |
| Créditeurs | 40 289 | 53 023 | Accounts payable |
| Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11) | 297 320 | 2 100 171 | Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11) |
| TOTAL DU PASSIF | 4 770 364 | 4 527 216 | TOTAL LIABILITIES |
| CAPITAUX PROPRES | | | EQUITY |
| Capitaux propres attribuables aux détenteurs de la Fiducie | 4 813 121 | 4 808 652 | Equity attributable to unitholders of the Trust |
| Détenteurs sans contrôle | 49 597 | - | Non-controlling interest |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 4 862 718 | 4 808 652 | TOTAL EQUITY |
| TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES | 9 633 082 | 9 335 868 | 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 PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

Trois mois terminée le 30 septembre Neuf mois terminée le 30 septembre

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | |
|--|---------------|-----------------|----------------|-----------------|--|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| PRODUITS | | | | | REVENUE |
| Revenu de location des immeubles de placement (notes 22 et 23) | 183 269 | 121 814 | 491 406 | 376 398 | Rental income from investment properties (notes 22 and 23) |
| CHARGES | | | | | EXPENSES |
| Charges administratives (note 22) | 48 715 | 49 840 | 138 306 | 115 763 | Administrative expenses (note 22) |
| Frais reliés à des acquisitions et à la conversion en fiducie de placements (note 22) | - | 35 572 | - | 106 813 | Disbursements related to acquisitions and conversion to real estate fund (note 22) |
| Charges financières (notes 14 et 22) | 58 006 | 117 112 | 149 772 | 213 681 | Financial expenses (notes 14 and 22) |
| | 106 721 | 202 524 | 288 078 | 436 257 | |
| Résultat avant impôts | 76 548 | (80 710) | 203 328 | (59 859) | Income before income taxes |
| Impôts sur le résultat | | | | | Income taxes |
| Différés (note 15) | 28 700 | - | 69 800 | - | Deferred (note 15) |
| Résultat net (perte nette) et résultat global | 47 848 | (80 710) | 133 528 | (59 859) | Net income (loss) and comprehensive income (loss) |
| Résultat net (perte nette) et résultat global attribuable aux: | | | | | Net income (loss) and comprehensive income (loss) attributable to: |
| Détenteurs ordinaires | 47 378 | (80 710) | 132 681 | (59 859) | Common unitholders |
| Détenteurs sans contrôle | 470 | - | 847 | - | Non-controlling interest |
| Résultat net (perte nette) et résultat global | 47 848 | (80 710) | 133 528 | (59 859) | Net income (loss) and comprehensive income (loss) |
| Résultat net (perte nette) par part attribuable aux détenteurs ordinaires - de base (note 16) | 0,002 | (0,006) | 0,006 | (0,004) | Net income (loss) per unit attributable to common unitholders - basic (note 16) |
| Résultat net (perte nette) par part attribuable aux détenteurs ordinaires - dilué (note 16) | 0,002 | (0,006) | 0,006 | (0,004) | Net income (loss) per unit attributable to common unitholders - diluted (note 16) |

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

(en dollars canadiens)

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

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2012

SEPTEMBER 30, 2012

| | Déficit Deficit | Unités de Fiducie Trust Units | Surplus Surplus | Total Total | Détenteurs sans contrôle Non-controlling interest | Total Capitaux propres Total Equity | |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|--|--|--|
| | | (note 13) | | | | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| 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 | 132 681 | - | - | 132 681 | 847 | 133 528 | Net income and comprehensive income |
| Distributions aux porteurs de parts | (128 212) | - | - | (128 212) | - | (128 212) | Distributions to unitholders |
| Émission de titres de capitaux propres par des filiales aux détenteurs sans contrôle (note 18) | - | - | - | - | 48 750 | 48 750 | Issue of equity securities by subsidiaries to non-controlling interest (note 18) |
| 30 septembre 2012 | (129 279) | 4 871 000 | 71 400 | 4 813 121 | 49 597 | 4 862 718 | September 30, 2012 |

30 SEPTEMBRE 2011

SEPTEMBER 30, 2011

| | Déficit Deficit | Unités de Fiducie Trust Units | Surplus Surplus | Total Total | Détenteurs sans contrôle Non-controlling interest | Total Capitaux propres Total Equity | |
|---|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|--|--|---|
| | | (note 13) | | | | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| 31 décembre 2010 | (14 894) | 3 190 000 | 73 900 | 3 249 006 | - | 3 249 006 | December 31, 2010 |
| Variations au cours de la période: | | | | | | | Changes during the period: |
| Résultat net et résultat global | (59 859) | - | - | (59 859) | - | (59 859) | Net income and comprehensive loss |
| Révision de la rémunération fondée sur des parts suite à la conversion | - | - | (2 500) | (2 500) | - | (2 500) | Adjustment to unit-based compensation following conversion |
| 30 septembre 2011 | (74 753) | 3 190 000 | 73 900 | 3 189 147 | - | 3 189 147 | September 30, 2011 |

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

| | |
|--|--|
| ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE <i>(Non audités - préparés par la direction)</i> <i>(en dollars canadiens)</i> | CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30 <i>(Unaudited - prepared by management)</i> <i>(in canadian dollars)</i> |
|--|--|

Trois mois terminée le 30 septembre Neuf mois terminée le 30 septembre
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | |
|---|-----------------|------------------|--------------------|------------------|--|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | | | | | OPERATING ACTIVITIES |
| Résultat net et résultat global | 47 848 | (80 710) | 133 528 | (59 859) | Net income and comprehensive income |
| Ajustements: | | | | | Adjustments for: |
| Charges d'intérêts (note 17) | 45 660 | 45 932 | 97 907 | 140 960 | Interest expense (note 17) |
| Intérêts payés (note 17) | (48 059) | (45 017) | (97 061) | (140 245) | Interest paid (note 17) |
| Rémunération fondée sur des unités / à base d'actions | 2 500 | 14 000 | 7 806 | 14 000 | Unit-based compensation and stock-based compensation |
| Augmentation de la composante passif de la dette à long terme convertible | 558 | 1 930 | 1 468 | 1 930 | Increase of liability component of the convertible long-term debt |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 4 000 | 30 000 | 26 000 | 30 000 | Variation of fair value of derivative financial instrument |
| (Gains) pertes non réalisées sur les swaps de taux d'intérêt | (3 000) | 32 500 | (11 000) | 33 777 | Unrealized (gains) losses on interest rates swaps |
| Rachat de swaps | - | - | (61 000) | - | Repurchase of swaps |
| Variation de la juste valeur des bons de souscription | 1 175 | 6 500 | 8 069 | 6 500 | Variation of fair value of warrants |
| Amortissement immobilisations incorporelles | 1 851 | 1 851 | 5 553 | 5 553 | Amortization intangible assets |
| Impôts sur le résultat | 28 700 | - | 69 800 | - | Income taxes |
| | 81 233 | 6 986 | 181 070 | 32 616 | |
| Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 17) | 7 502 | 53 326 | (16 039) | 3 781 | Net changes in asset and liability items (note 17) |
| | 88 735 | 60 312 | 165 031 | 36 397 | |
| ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | | | | INVESTING ACTIVITIES |
| Augmentation immeubles de placements | (27 750) | (333 377) | (2 007 135) | (324 769) | Increase in investment properties |
| Dépôts sur transactions | (7 457) | - | (257 557) | - | Deposits on transactions |
| | (35 207) | (333 377) | (2 264 692) | (324 769) | |
| ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | | | | FINANCING ACTIVITIES |
| Variation nette de l'emprunt bancaire | 180 000 | - | 625 000 | - | Net variation of bank loan |
| Emprunts hypothécaires: | | | | | Mortgages: |
| Nouveaux emprunts | - | - | 1 462 500 | - | Gross mortgage proceeds |
| Versements en capital périodiques | (21 283) | (47 794) | (48 391) | (143 382) | Periodic mortgage principal repayments |
| Remboursements d'emprunts | - | - | (1 646 470) | - | Mortgages repaid |
| Remboursement dette à long terme | - | - | (200 000) | - | Repayment of long-term-debt |
| Émission de titres de capitaux propres à des détenteurs sans contrôle | - | - | 48 750 | - | Issue of equity securities to non-controlling interest |
| Distributions aux porteurs de parts | (128 212) | - | (128 212) | - | Distributions to unitholders |
| Encaissement de souscription à recevoir | - | - | 64 800 | - | Collection of subscriptions receivable |
| | 30 505 | (47 794) | 177 977 | (143 382) | |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie | 84 033 | (320 859) | (1 921 684) | (431 754) | Increase (decrease) in cash and and cash equivalents |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période | (19 997) | 776 073 | 1 985 720 | 886 968 | Cash and cash equivalents beginning of period |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 7) | 64 036 | 455 214 | 64 036 | 455 214 | Cash and cash equivalents end of period (note 7) |

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

FPI, ses filiales, toutes en propriété exclusive, et ses sociétés en commandité, dont une seule n'est pas détenue à 100%, louent des immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSXVE») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 3241 rue Principale St-Jean-Baptiste Québec, J0L 2B0.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 14 novembre 2012.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Mode de présentation

Les états financiers consolidés intermédiaires de Fiducie ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 34, *Information financière intermédiaire*, selon le même mode de présentation et les mêmes méthodes comptables que ceux utilisés dans les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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;
- 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.

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

FPI, its subsidiaries, all wholly-owned, and its limited partnerships, for which only one is not wholly-owned, 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 November 14, 2012 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Basis of preparation

The unaudited consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*, using the same basis of presentation and accounting policies as the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2011. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2011.

Basis of presentation

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

- investment properties;
- interest rate swaps;
- unit-based compensation and warrants

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Acquisitions

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

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Acquisitions

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

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Regroupements d'entreprise

Acquisitions à compter du 1er janvier 2010

Pour ces acquisitions, la Fiducie évalue le goodwill comme étant la juste valeur de la contrepartie transférée déduite de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition. La contrepartie transférée comprend le montant de la participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise. Si l'excédant transféré est négatif, un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est reconnu au résultat.

Acquisitions avant le 1er janvier 2010

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

Filiales

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

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers, pour en valoriser le capital ou les deux. Les immeubles de placement sont évalués au coût lors de leur comptabilisation initiale et par la suite à leur juste valeur, toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat.

Immobilisations incorporelles

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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.

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.

3. ACCOUNTING POLICIES

Business combinations

Acquisitions on or after January 1, 2010

For these acquisitions, the Trust measures goodwill as the fair value of the consideration transferred over the fair value of identifiable assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition. Consideration transferred includes the amount of any non-controlling interest in the acquiree. When the result is negative, a bargain purchase gain is recognized in profit or loss.

Acquisitions prior to January 1, 2010

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

Subsidiaries

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

Investment properties

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

Intangible assets

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

Cash and cash equivalents

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

Revenue recognition

Property rental revenues include rents earned from tenants under lease agreements, including percentage participation rents. Revenue recognition begins on the lease commencement date. The Trust uses the straight-line method of recognizing rental revenues.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Comptabilisation des produits (suite)

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

Contrats de location

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

Rémunération fondée sur des unités

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net (perte nette) par unités

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue recognition (continued)

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

Leases

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

Unit-based compensation

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

Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred taxes payable. Current tax payable is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated financial statements because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred taxes is recognized using the liability method which accounts of the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying accounting values applied to the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

Net income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers (suite)

Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2012, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les instruments dérivés de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2012, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des instruments. Au 30 septembre 2012, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 3.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

Fair value hierarchy

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

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 September 30, 2012, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Derivative instruments in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at September 30, 2012, the derivative financial instruments, the interest rate swaps at fair value and the unit-based compensation and warrants represent the only assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the instruments' fair value. As at September 30, 2012, no asset and/or liability is valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

Instruments financiers

IFRS 9, *Instruments financiers* («IFRS 9»), remplacera IAS 39, *Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation* («IAS 39»). Cette norme porte sur le classement et l'évaluation de tous les actifs et les passifs financiers qui entrent actuellement dans le champ d'application de IAS 39.

États financiers consolidés

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

Évaluation à la juste valeur

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

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

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

Financial instruments

IFRS 9, "Financial Instruments" ("IFRS 9"), will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). This standard addresses the classification and measurement of all financial assets and financial liabilities within the scope of the current IAS 39.

Consolidated financial statements

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

Fair value measurement

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

| 31 décembre 2011 | \$ | December 31, 2011 |
|--|-----------|--|
| Solde au début de la période | 6 084 704 | Balance beginning of period |
| Additions: | | Additions: |
| Acquisitions | 1 036 446 | Acquisitions |
| Dépenses d'investissement (net) | (9 231) | Capital expenditures (net) |
| Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement | - | Increase (decrease) in value of investment properties |
| Solde à la fin de la période | 7 111 919 | Balance end of period |
| 30 septembre 2012 | \$ | September 30, 2012 |
| Solde au début de la période | 7 111 919 | Balance beginning of period |
| Additions: | | Additions: |
| Acquisitions | 2 007 135 | Acquisitions |
| Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement | - | Increase (decrease) in value of investment properties |
| Solde à la fin de la période | 9 119 054 | Balance end of period |

Le 7 septembre 2011, FPI via la Société en commandite Fronsac Rivière-du-Loup («SEC RDL») a acquis un site immobilier en contrepartie d'un montant de 1 000 000\$. La contrepartie a été payée par un déboursé de 334 000\$, une balance de prix de vente de 333 000\$ à un taux d'intérêt de 4.50% l'an et venant à échéance le 7 septembre 2014 et par l'émission de 333 000\$ de unités de catégorie B de SEC RDL convertibles en 1 332 000 unités de FPI. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 36 446\$ ont aussi été encourus à l'acquisition.

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

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 payée par un déboursé de 487 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 462 500\$ à un taux d'intérêt de 4.95% l'an et venant à échéance le 26 juin 2017. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 57 135\$ ont aussi été encourus à l'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 paid with an immediate payment of \$487,500 and a mortgage of \$1,462,500 with an annual interest rate of 4,95% maturing on June 26, 2017. This transaction does not meet the criteria of IFRS 3 and is then recorded as an acquisition of assets. Other related acquisition costs of \$57,135 were also incurred.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur

La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux présents états financiers provient de l'analyse faite par un évaluateur indépendant au moment de l'acquisition des immeubles ainsi qu'une évaluation à l'interne basée sur la méthode de capitalisation directe effectuée pour l'achat de SEC RDL. La direction a déterminé que ces valeurs reflétaient toujours adéquatement la juste valeur des immeubles de placement en s'appuyant sur des calculs à l'interne basés sur la méthode de capitalisation directe. Les taux de capitalisation utilisés sont indiqués dans le tableau ci-dessous. La proximité de l'immeuble par rapport à la région métropolitaine de Montréal ainsi que le rendement sur les obligations gouvernementales canadiennes sont les principales variables qui déterminent le taux de capitalisation choisi par la Fiducie pour évaluer la juste valeur des immeubles.

Investment properties valuation / Fair value

The fair value of the investment properties indicated in the financial statements comes from an independent appraisal firm engaged at the time of acquisition of the properties and an internal appraisal based on the direct capitalization method for the acquisition of SEC RDL. Management estimates that this value adequately reflects the current fair value of the investment properties by using the direct capitalization method as support. The capitalization rates used are shown in the following table. The proximity of the property from the Montreal metropolitan area as well as the interest rate on the Canadian government bonds represent the major variables affecting the capitalization rate used by the Trust to determine the fair value of the properties.

| Taux de capitalisation | | | | Capitalization rate |
|-------------------------------|--------|-----------|--------|-----------------------------|
| 31 décembre 2011 | Taux % | \$ | Rate % | December 31, 2011 |
| Immeubles | | | | Properties |
| Mont-Saint-Hilaire | 7,30% | 2 150 000 | 7.30% | Mont-Saint-Hilaire |
| Saint-Jean-sur-le-Richelieu | 7,50% | 3 925 473 | 7.50% | Saint-Jean-sur-le-Richelieu |
| Rivière-du-Loup | 8,50% | 1 036 446 | 8.50% | Rivière-du-Loup |
| | | 7 111 919 | | |

| Taux de capitalisation | | | | Capitalization rate |
|-------------------------------|--------|-----------|--------|-----------------------------|
| 30 septembre 2012 | Taux % | \$ | Rate % | September 30, 2012 |
| Immeubles | | | | Properties |
| Mont-Saint-Hilaire | 7,30% | 2 150 000 | 7.30% | Mont-Saint-Hilaire |
| Saint-Jean-sur-le-Richelieu | 7,50% | 3 925 473 | 7.50% | Saint-Jean-sur-le-Richelieu |
| Rivière-du-Loup | 8,50% | 1 036 446 | 8.50% | Rivière-du-Loup |
| Saint-Hubert | 7,30% | 2 007 135 | 7.30% | Saint-Hubert |
| | | 9 119 054 | | |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

6. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

6. INTANGIBLE ASSETS

| | Coût | Amortissement Cumulé | Valeur Nette | |
|---|--------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| | Cost | Accumulated Amortization | Net book Value | |
| | \$ | \$ | \$ | |
| 30 septembre 2012 / September 30, 2012 | | | | |
| Relations avec les locataires | 40 108 | 30 851 | 9 257 | Tenant relationships |
| 31 décembre 2011 / December 31, 2011 | | | | |
| Relations avec les locataires | 40 108 | 25 298 | 14 810 | Tenant relationships |

7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | 30 septembre / September 30, 2012 | 31 décembre / December 31, 2011 | 30 septembre / September 30, 2011 | |
|----------|---|---------------------------------------|---|------|
| | \$ | \$ | \$ | |
| Encaisse | 64 036 | 1 985 720 | 455 214 | Cash |

8. AUTRES ACTIFS COURANTS

8. OTHER CURRENT ASSETS

| | 30 septembre / September 30, 2012 | 31 décembre / December 31, 2011 | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|
| | \$ | \$ | |
| Débiteurs | 23 052 | 22 346 | Receivables |
| Souscriptions à recevoir | - | 64 800 | Subscriptions receivable |
| Frais payés d'avance | 7 526 | 5 773 | Prepaid expenses |
| Dépôt sur transactions | 257 557 | - | Deposit on transactions |
| | 288 135 | 92 919 | |

9. EMPRUNT BANCAIRE

9. BANK LOAN

L'emprunt bancaire, d'un montant autorisé de 1 000 000\$, est garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel plus 0,75%.

Bank loan, with an authorized amount of \$1,000,000, are secured by investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473. The bank loan bears interest at a rate of prime rate plus 0,75%.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

| | 30 septembre / September 30 2012 | 31 décembre / December 31 2011 | |
|--|--|--------------------------------------|---|
| | \$ | \$ | |
| Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels en capital de 2 874\$ (31 décembre 2011: 10 294\$) plus intérêts, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêts | 477 011 | 1 801 470 | Mortgage bearing interest at 5,01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$2,874 of principal (December 31, 2011: \$10,294) plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473 and hedged with interest rate swaps |
| Emprunt hypothécaire au taux de 4,75% échéant le 30 janvier 2014, remboursable par versements mensuels en capital de 5 637\$ plus intérêts, garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 150 000\$ | - | 935 784 | Mortgage bearing interest at 4.75% maturing on January 30, 2014, repayable in monthly installments of \$5,637 of principal plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,150,000 |
| Emprunt hypothécaire au taux de 4,78% échéant le 7 janvier 2019, remboursable par versements mensuels de 3 791\$, garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 150 000\$ | 573 613 | - | 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 \$2,150,000 |
| Emprunt hypothécaire au taux de 4,95% échéant le 26 juin 2017, remboursable par versements mensuels de 9 612\$, garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 007 135\$ | 1 454 269 | - | 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 \$2,007,135 |
| | <u>2 504 893</u> | <u>2 737 254</u> | |
| Court terme | 97 320 | 1 700 171 | Current |
| Long terme | 2 407 573 | 1 037 083 | Noncurrent |
| | <u>2 504 893</u> | <u>2 737 254</u> | |

Au 30 septembre 2012, les remboursements d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

Année
2012
2013
2014
2015
2016
Subséquemment

As at September 30, 2012, mortgage loans repayments are as follows:

| | |
|------------------|------------|
| 24 108 | 2012 |
| 98 091 | 2013 |
| 500 691 | 2014 |
| 70 138 | 2015 |
| 75 874 | 2016 |
| 1 735 991 | Thereafter |
| <u>2 504 893</u> | |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

| | 30 septembre / September 30 2012 | 31 décembre / December 31 2011 | |
|---|--|--------------------------------------|---|
| | \$ | \$ | |
| Débetures au montant original de 300 000\$ au taux de 8,00%, payable à échéance le 9 juillet 2012 | - | 300 000 | Debentures with an original amount of \$300,000 bearing interest at 8.00%, repayable at maturity on July 9, 2012 |
| Débetures au montant original de 200 000\$ au taux de 4,00%, payable à échéance le 31 décembre 2012 | 200 000 | - | Debentures with an original amount of \$200,000 bearing interest at 4.00%, repayable at maturity on December 31, 2012 |
| Prêt d'un montant original de 250 000\$, au taux de 10,00%, payable à échéance le 1 juillet 2014, garanti en second rang par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$ | 150 000 | 250 000 | Loan with an original amount of \$250,000 bearing interest at 10.00%, repayable at maturity on July 1, 2014, secured with a second rate mortgage on investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473 |
| Balance de prix de vente au taux de 4,50%, payable à échéance le 7 septembre 2014, garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 036 446 \$ | 333 000 | 333 000 | Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured with an investment property of the Trust with a book value of \$1,036,446 |
| | <u>683 000</u> | <u>883 000</u> | |
| Court terme | 200 000 | 400 000 | Current |
| Long terme | 483 000 | 483 000 | Noncurrent |
| | <u>683 000</u> | <u>883 000</u> | |

Le 30 juin 2012, la Fiducie a racheté une débeture de 100 000\$ venant à échéance le 9 juillet 2012 et renouvelé deux débetures d'une valeur nominale de 200 000\$, échéant aussi le 9 juillet 2012, jusqu'au 31 décembre 2012 au taux d'intérêt de 4%.

On June 30, 2012, the Trust repurchased a debenture of \$100,000 maturing on July 9, 2012 and renewed two debentures with a face value of \$200,000, maturing also on July 9, 2012, until December 31, 2012 at an interest rate of 4%.

Au 30 septembre 2012, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2012, long-term debt repayments are as follows:

| Année | Year |
|-------|----------------|
| 2012 | 200 000 |
| 2013 | 0 |
| 2014 | 483 000 |
| | <u>683 000</u> |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

12. UNITÉS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

| | 30 septembre / September 30 2012 | 31 décembre / December 31 2011 | |
|---|--|--------------------------------------|--|
| | \$ | \$ | |
| 1 332 000 unités 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 1 036 446\$ | 329 207 | 327 739 | 1,332,000 preferred units of SEC RDL, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1. The rights of conversion are secured by a mortgage lien on the investment property with a book value of \$1,036,446. |
| Composante instrument financier dérivé des unités privilégiées convertibles | 94 000 | 68 000 | Derivative financial instrument component of convertible preferred units |

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

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

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

| | 30 septembre / September 30 2012 | 30 septembre / September 30 2011 | |
|--------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Prix de levée (\$) | 0,25 | 0,25 | Exercise price (\$) |
| Distribution prévue (\$) | 0,005 | 0,000 | Expected distribution (\$) |
| Taux d'intérêt sans risque (%) | 1,50 | 1,50 | Risk-free interest rate (%) |
| Volatilité annuelle prévue (%) | 25,00 | 25,00 | Expected annual volatility (%) |
| Durée estimative (années) | 1,75 | 2,74 | Expected life (years) |

Une charge financière de 26 000\$ [2011: 30 000\$] a été comptabilisée aux résultats de la Fiducie.

A financial expense of \$26,000 [2011: \$30,000] was recorded in earnings of the Trust.

Résultat par unité

Les unités privilégiées convertibles sont antidilutives, car leur conversion augmenterait le résultat par part.

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011**

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011**

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

13. UNITÉS DE FIDUCIE

13. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

| | Nombre d'unités Number of units # | Prix / unité Price / unit \$ | Valeur Value \$ | Issued and fully paid |
|---|---|------------------------------------|-----------------------|--|
| Actions ordinaires | | | | Common shares |
| Solde au 1 janvier 2011 | 13 790 000 | | 3 190 000 | Balance January 1, 2011 |
| Variation au cours de la période 2011: | | | | Changes during the period 2011: |
| Échange d'instruments de capitaux propres | (13 790 000) | | (3 190 000) | Exchange of equity instruments |
| Solde au 31 décembre 2011 | - | | - | Balance December 31, 2011 |
| Unités de fiducie | | | | Trust units |
| Solde au 1 janvier 2011 | - | | - | Balance January 1, 2011 |
| Variation au cours de la période 2011: | | | | Changes during the period 2011: |
| Émission à la formation de la fiducie | 1 | 40,0000 | 40 | Issued at formation of trust |
| Échange d'instruments de capitaux propres | 13 790 000 | | 3 190 000 | Exchange of equity instruments |
| Émission d'unités | 6 724 000 | 0,2500 | 1 681 000 | Issuance of units |
| Rachat d'unités | (1) | 40,0000 | (40) | Repurchase of units |
| Solde au 31 décembre 2011 | 20 514 000 | | 4 871 000 | Balance December 31, 2011 |
| 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 | - | | - | Units issued |
| Solde au 30 septembre 2012 | 20 514 000 | | 4 871 000 | Balance September 30, 2012 |

Formation de la fiducie

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

Échange d'instruments de capitaux propres (note 1)

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

13. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Émission d'unités

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

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

Rachat d'unités

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

Trust formation

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

Exchange of equity instruments (note 1)

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

Issuance of units

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

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

Repurchase of units

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

Options d'achat d'unités

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

Units options

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

13. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

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

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

| | Nombre d'options Number of options # | Prix moyen Average price \$ | |
|--|--|-----------------------------------|---|
| Solde au 11 mars 2011 | 0 | 0,00 | Balance March 11, 2011 |
| <i>Variation au cours de la période 2011:</i> | | | <i>Changes during the period 2011:</i> |
| Octroyées au moment de la conversion | 829 000 | 0,25 | Granted at the time of conversion |
| Exercées | (324 000) | 0,25 | Exercised |
| Annulées/expirées | - | - | Cancelled/expired |
| Solde au 31 décembre 2011 | <u>505 000</u> | <u>0,25</u> | Balance December 31, 2011 |
| 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 30 septembre 2012 | <u>505 000</u> | <u>0,25</u> | Balance September 30, 2012 |

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

| | |
|-------------------|--------------------------|
| 31 décembre 2011 | 2,66 années / 2.66 years |
| 30 septembre 2012 | 1,91 années / 1.91 years |

Weighted average remaining life

| |
|--------------------|
| December 31, 2011 |
| September 30, 2012 |

Résultat par unité

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

Income per unit

The outstanding options are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit for the presented periods.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

13. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription

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

| | Nombre de bons Number of warrants # |
|---|---|
| Solde au 11 mars 2011 | 0 |
| Variation au cours de la période 2011: | |
| Octroyées au moment de la conversion | 250 000 |
| Exercés | - |
| Annulés | - |
| Solde au 31 décembre 2011 | <u>250 000</u> |
| Solde au 1 janvier 2012 | 250 000 |
| Variation au cours de la période 2012: | |
| Aucune | - |
| Solde au 30 septembre 2012 | <u>250 000</u> |

Warrants

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

| | Prix moyen Average price \$ |
|--|-----------------------------------|
| Balance March 11, 2011 | 0,00 |
| Changes during the period 2011: | |
| Granted at the time of conversion | 0,25 |
| - Exercised | - |
| - Cancelled | - |
| Balance December 31, 2011 | <u>0,25</u> |
| Balance January 1, 2012 | 0,25 |
| Changes during the period 2012: | |
| - None | - |
| Balance September 30, 2012 | <u>0,25</u> |

| | Date d'échéance | Expiry date | |
|------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| 250 000 bons de souscription | 9-juillet-2014 | July-9-2014 | 250,000 warrants |

Résultat par unité

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

Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription

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

| | 30 septembre / September 30 2012 | 30 septembre / September 30 2011 | |
|--------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Prix de levée (\$) | 0,25 | 0,25 | Exercise price (\$) |
| Distribution prévue (\$) | 0,005 | 0,000 | Expected distribution (\$) |
| Taux d'intérêt sans risque (%) | 1,25 - 1,75 | 0,25 - 1,75 | Risk-free interest rate (%) |
| Volatilité annuelle prévue (%) | 25,00 | 25,00 | Expected annual volatility (%) |
| Durée estimative (années) | 0,83 - 2,83 | 0,25 - 3,92 | Expected life (years) |

Income per unit

The outstanding warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit for the presented periods.

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.

Un charge financière de 7 806\$ [2011: 14 000\$] et de 8 069\$ [2011: 6 500\$] a été inscrite au résultat de la Fiducie comme dépenses de rémunération fondée sur des unités et variation de la juste valeur de passifs financiers respectivement.

A financial expense \$7,806 [2011: \$14,000] and \$8,069 [2011: \$6,500] was recorded to income of the Trust under unit-based compensation expense and variation of fair value of financial liabilities expense respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

14. CHARGES FINANCIÈRES

14. FINANCIAL EXPENSES

| | 30 septembre / September 30 | | | | |
|--|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|---|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | |
| | 3 mois / 3 months | | 9 mois / 9 months | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires | 31 276 | 32 737 | 63 124 | 103 265 | Interest on mortgages |
| Intérêts sur dette à long terme | 7 750 | 13 195 | 27 250 | 37 695 | Interest on long-term debt |
| Intérêts sur emprunts bancaires | 6 634 | - | 7 533 | - | Interest on bank loans |
| Augmentation (diminution) de la composante passif des unités privilégiées convertibles | 9 348 | 1 930 | 27 700 | 1 930 | Increase (decrease) of liability component of the convertible preferred units |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 4 000 | 30 000 | 26 000 | 30 000 | Variation of fair value of derivative financial instruments |
| Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt | (3 000) | 32 500 | (11 000) | 33 777 | Unrealized losses (gains) on interest rates swaps |
| Variation de la juste valeur des bons de souscription | 1 175 | 6 500 | 8 069 | 6 500 | Variation of fair value of warrants |
| Intérêts et frais de banque | 832 | 486 | 2 423 | 1 123 | Interest and bank charges |
| Produits financiers | (9) | (236) | (1 327) | (609) | Financial income |
| Solde à la fin de la période | 58 006 | 117 112 | 149 772 | 213 681 | Balance end of period |

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

15. INCOME TAXES

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

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

| | 31 décembre / December 31 | Résultat / Income | 30 septembre / September 30 | |
|---|------------------------------|----------------------|--------------------------------|---|
| | 2011 | 2012 | 2012 | |
| | \$ | \$ | \$ | |
| Actifs d'impôt différé | | | | Deferred tax assets |
| Pertes reportables prospectivement | 75 500 | 22 100 | 97 600 | Losses available for carry-forward |
| Autres | 55 000 | - | 55 000 | Others |
| | 130 500 | 22 100 | 152 600 | |
| Passifs d'impôt différé | | | | Deferred tax liabilities |
| Autres | 4 200 | - | 4 200 | Others |
| Écarts temporaires sur les immeubles de placement | 329 000 | 91 900 | 420 900 | Timing differences on investment properties |
| | 333 200 | 91 900 | 425 100 | |
| Dépense d'impôt différé | - | 69 800 | - | Deferred income tax expense |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

16. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

16. INCOME (LOSS) PER UNIT

| | 30 septembre / September 30 | | | | |
|--|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|--|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | |
| | 3 mois / 3 months | | 9 mois / 9 months | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| <u>Numérateur</u> | | | | | <u>Numerator</u> |
| Résultat net attribuable aux détenteurs ordinaires | 47 378 | (80 710) | 132 681 | (59 859) | Net income attributable to common unitholders |
| Ajustement au numérateur | - | - | - | - | Adjustment: to numerator |
| Numérateur résultat net dilué | 47 378 | (80 710) | 132 681 | (59 859) | Numerator diluted net income |
| <u>Dénominateur</u> | | | | | <u>Denominator</u> |
| Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base | 20 514 000 | 13 790 000 | 20 514 000 | 13 790 000 | Weighted average number of unit outstanding - basic |
| Options | 505 000 | - | 505 000 | - | Options |
| Bons de souscription | 250 000 | - | 250 000 | - | Warrants |
| Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué | 21 269 000 | 13 790 000 | 21 269 000 | 13 790 000 | Weighted average number of unit outstanding - diluted |
| Résultat net (perte nette) par part attribuable aux détenteurs ordinaires - de base | 0,002 | (0,006) | 0,006 | (0,004) | Net income (loss) per unit attributable to common unitholders - basic |
| Résultat net (perte nette) par part attribuable aux détenteurs ordinaires - dilué | 0,002 | (0,006) | 0,006 | (0,004) | Net income (loss) per unit attributable to common unitholders - diluted |

17. FLUX DE TRÉSORERIE

17. CASH FLOWS

| | 30 septembre / September 30 | | | | |
|--|-----------------------------|---------|-------------------|---------|---|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | |
| | 3 mois / 3 months | | 9 mois / 9 months | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| <i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif</i> | | | | | Net changes in non-cash asset and liability items: |
| Débiteurs | 8 837 | 26 024 | (706) | (6 163) | Receivables |
| Frais payés d'avance | 7 525 | (1 174) | (1 753) | (5 819) | Prepaid expenses |
| Créiteurs | (11 259) | 29 391 | (12 734) | 16 478 | Accounts payable |
| Variation des intérêts courus | 2 399 | (915) | (846) | (715) | Change in accrued interest |
| | 7 502 | 53 326 | (16 039) | 3 781 | |
| <i>Informations supplémentaires</i> | | | | | Supplementary information |
| Charges d'intérêts | 45 660 | 45 932 | 97 907 | 140 960 | Interest expense |
| Variation des intérêts courus | 2 399 | (915) | (846) | (715) | Change in accrued interest |
| Intérêts payés | 48 059 | 45 017 | 97 061 | 140 245 | Interest paid |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

18. DÉTENTEURS SANS CONTRÔLE

Le 14 juin 2012, une filiale de la Fiducie a émis 48 750 titres de capitaux propres pour une contrepartie de 48 750\$. Les titres de capitaux propres sont convertibles en unités de la Fiducie à un prix de conversion correspondant au dernier cours de clôture des unités avant la conversion. Le prix de conversion minimal est de 0,25\$ par unité.

19. GESTION DU CAPITAL

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

| | 30 septembre / September 30 2012 | 31 décembre / December 31 2011 | |
|--|---|---|---|
| | \$ | \$ | |
| Capital | | | Capital |
| Emprunts hypothécaires | 2 504 893 | 2 737 254 | Mortgages |
| Dettes à long terme | 683 000 | 883 000 | Long-term debt |
| Unités privilégiées convertibles (capital) | 333 000 | 333 000 | Convertible preferred units (principal) |
| Emprunt bancaire | 625 000 | - | Bank loan |
| Unités de fiducie | 4 871 000 | 4 871 000 | Trusts units |
| | 9 016 893 | 8 824 254 | |

18. NON-CONTROLLING INTEREST

On June 14, 2012, a subsidiary of the Trust issued 48,750 equity securities for a gross proceed of \$48,750. The securities are convertible into units of the Trust at a conversion price corresponding to the last day of trading of the units before conversion. The minimum conversion price is \$0.25.

19. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

The Trust's capital components are the following:

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS

20. FINANCIAL INSTRUMENTS

Juste valeur

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

Instruments financiers à court terme

La juste valeur des actifs et passifs financiers à court terme se rapproche de la valeur comptable étant donné leur échéance rapprochée.

Dettes

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

Fair value

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

Short-term financial instruments

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

Debts

The fair value of bank loan, 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 maturities.

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

| | | | Valeur comptable Carrying amount | Juste valeur Fair value | |
|--|---|--|--|------------------------------|--|
| | Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss | Prêts et créances Loans and receivables | Autres passifs financiers Other financial liabilities | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | |
| 30 septembre 2012 | | | | September 30, 2012 | |
| Actifs financiers | | | | Financial assets | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 64 036 | - | 64 036 | Cash and cash equivalents |
| Débiteurs | - | 23 052 | - | 23 052 | Receivables |
| Autres actifs courants | - | 257 557 | - | 257 557 | Other current assets |
| | - | 344 645 | - | 344 645 | |
| Passifs financiers | | | | Financial liabilities | |
| Emprunt bancaire | - | - | 625 000 | 625 000 | Bank loan |
| Créditeurs et frais courus | - | - | 40 289 | 40 289 | Accounts payable & accrued liabilities |
| Emprunts hypothécaires | - | - | 2 504 893 | 2 504 893 | Mortgages |
| Dette à long terme | - | - | 683 000 | 683 000 | Long term debt |
| Unités privilégiées convertibles | - | - | 329 207 | 329 207 | Convertible preferred units |
| Instruments financiers dérivés | 94 000 | - | - | 94 000 | Derivative financial instruments |
| Swaps taux d'intérêt à la juste valeur | 15 000 | - | - | 15 000 | Interest rate swaps at fair value |
| Rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription | 53 875 | - | - | 53 875 | Unit-based compensation and warrants |
| | 162 875 | - | 4 182 389 | 4 345 264 | |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

20. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

| <u>Classement des instruments financiers</u> | | | | <u>Classification of financial instruments</u> | |
|---|---------|-------------------------------------|--------------------------------|--|--|
| | | Valeur comptable Carrying amount | | Juste valeur Fair value | |
| | | Prêts et créances | Autres passifs financiers | | |
| Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss | | Loans and receivables | Other financial liabilities | | |
| \$ | | \$ | \$ | \$ | |
| <u>31 décembre 2011</u> | | | | <u>December 31, 2011</u> | |
| <u>Actifs financiers</u> | | | | <u>Financial assets</u> | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 1 985 720 | - | 1 985 720 | Cash and cash equivalents |
| Débiteurs | - | 22 346 | - | 22 346 | Cash and cash equivalents |
| Souscriptions à recevoir | - | 64 800 | - | 64 800 | Subscriptions receivable |
| | - | 2 072 866 | - | 2 072 866 | |
| <u>Passifs financiers</u> | | | | <u>Financial liabilities</u> | |
| Créditeurs et frais courus | - | - | 53 023 | 53 023 | Accounts payable & accrued liabilities |
| Emprunts hypothécaires | - | - | 2 737 254 | 2 737 254 | Mortgages |
| Dette à long terme | - | - | 883 000 | 883 000 | Long-term debt |
| Unités privilégiées convertibles | - | - | 327 739 | 327 739 | Convertible preferred units |
| Instruments financiers dérivés | 68 000 | - | - | 68 000 | Derivative financial instruments |
| Swaps taux d'intérêt à la juste valeur | 87 000 | - | - | 87 000 | Interest rate swaps at fair value |
| Rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription | 38 000 | - | - | 38 000 | Unit-based compensation and warrants |
| | 193 000 | - | 4 001 016 | 4 194 016 | |

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 30 septembre 2012, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 23 053\$ (2011: 10 294\$). Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 10 365\$ sur le montant de la dépense du trimestre.

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

21. RISK MANAGEMENT

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk stems primarily from the potential inability of clients to discharge their rental obligations. As at September 30, 2012, accounts receivable included in the receivables amount to \$23,053 (2011: \$10,294). The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

Interest rate risk

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

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$10,365 on the expense amount of this quarter..

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

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.

Instruments financiers dérivés

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer la taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 30 septembre 2012, le swap affichait une valeur négative de 15 000\$ (31 décembre 2011: 87 000\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et comptabilisé au compte de résultat et résultat global consolidés sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

21. RISK MANAGEMENT (continued)

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.

Derivative financial instruments

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

The Trust used an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to the reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at September 30, 2012, the swap contract had a negative fair value of \$15,000 (December 31, 2011:\$87,000) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and recognized in consolidated income and comprehensive income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2012, la Fiducie a payé à des entités, dans lesquelles des fiduciaires ont des intérêts, 12 000\$ (2011: 30 648\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 1 031\$ (2011: 7 751\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 73 744\$ (2011: 67 952\$) obtenus de deux (2) compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 5 000\$ est à recevoir au 30 septembre 2012 (2011: 0\$).

La Fiducie s'est engagée à louer, 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 Fiducie s'est aussi engagée à louer 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. La ristourne ne peut excéder 5 000\$. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de 5 années chacune.

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended September 30, 2012, the Trust paid \$12,000 (2011: \$30,648) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$1,031 (2011: \$7,751) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$73,744 (2011: \$67,952) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which an amount of \$5,000 is in the receivables as at September 30, 2012 (2011: \$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 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2012 ET 2011

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2012 AND 2011

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 2 000\$ (2011: 4 000\$) payé à un fiduciaire.

Au 30 septembre 2012, la dette à long terme comprenait un montant de 100 000\$ (2011: 200 000\$) de prêts obtenus auprès d'un fiduciaire.

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

Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération a été consentie à des dirigeants au cours des périodes se terminant les 30 septembre 2012 et 2011.

23. SECTEURS OPÉRATIONNELS

La totalité des revenus de location proviennent de cinq (5) clients dont chacun individuellement représente plus de 10% des revenus.

24. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 1^{er} novembre 2012, une filiale de la Fiducie a conclu une entente relative à l'acquisition d'un terrain à Les Coteaux (Québec) pour une contrepartie totale de 1 299 999\$.

La contrepartie totale de 1 299 999\$ sera payée lors de la clôture de la transaction de la façon suivante:

- 250 000\$ payé comptant déjà remis au vendeur à titre de dépôt;
- 950 000\$ financé par le vendeur pour une période de trois (3) ans à un taux d'intérêt de 5% annuellement;
- 99 999\$ par l'émission, en faveur du vendeur, de 333 333 unités de la Fiducie au prix de 0,30\$ l'unité.

Le 6 novembre 2012, la Fiducie a émis 50 000 unités, au prix de 0,25\$ l'unité, suite à la conversion de 50 000 bons de souscription.

Le 14 novembre 2012, la Fiducie a déclaré une distribution de 0,00625\$ par unité pour une valeur totale de 128 212\$, payable le 31 décembre 2012.

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Interest on long term debt includes \$2,000 (2011: \$4,000) paid to a trustee.

As at September 30, 2012, the long-term debt included an amount of \$100,000 (2011: \$200,000) of loans obtained from a trustee.

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

Officers compensation

No compensation was paid to officers during the periods ended September 30, 2012 and 2011.

23. OPERATING SEGMENTS

Total rental income comes from five (5) clients which individually represents more than 10% of the revenues.

24. SUBSEQUENT EVENTS

On November 1st, 2012, a subsidiary of the Trust has finalized an agreement to purchase a land at Les Coteaux (Quebec) for a total price of \$1,299,999.

The purchase price of \$1,299,999 will be paid as follows upon closing:

- \$250 000 already paid cash as part of a deposit;
- \$950 000 as a balance of sale payable three (3) years after closing with an annual interest rate of 5%;
- \$99 999 to the vendor through the issuance of 333,333 units of the Trust at a price of \$0.30 per unit.

On November 6, 2012, the Trust has issued 50 000 units, at a price of \$0.25 per unit, following the exercise of 50,000 warrants.

On November 14, 2012, the Trust has declared a distribution of \$0.00625 per unit for a total disbursement of \$128,212, payable on December 31, 2012.