
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-3	INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation Financière	4	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	5	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	6	Changes in Equity
Flux de trésorerie	7	Cash flows
Notes aux États Financiers	8-36	Notes to the Financial Statements

RAPPORT DES FIDUCIAIRES

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

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

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

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

/S/ Michel Lassonde
Président et Chef de la direction

Le 5 avril 2013.

TRUSTEES' REPORT

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

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

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

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

/S/ Michel Lassonde
President and CEO

April 5, 2013.

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux détenteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Fronsac

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fiducie de placement immobilier Fronsac, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2012 et 2011, et les comptes de résultat et du résultat global consolidés, les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2012 et 2011, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the unitholders of Fronsac real estate investment trust

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Fronsac real estate investment trust, which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2012 and 2011, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years ended December 31, 2012 and 2011, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Auditor's responsibility

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

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

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Fronsac aux 31 décembre 2012 et 2011, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2012 et 2011, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).



Bélanger Dalcourt, CPA, SENC
Montréal, Canada
Le 5 avril, 2013

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

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

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Fronsac real estate investment trust as at December 31, 2012 and 2011 and its financial performance and its cash flows for the years ended December 31, 2012 and 2011 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").



Bélanger Dalcourt, CPA, SENC
Montreal, Canada
April 5, 2013

¹ CPA auditor, CA public accountancy permit n° A102870

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	31 décembre / December 31, 2012 \$	31 décembre / December 31, 2011 \$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	11 521 954	7 111 919	Investment properties (note 5)
Immobilisations incorporelles (note 6)	7 406	14 810	Intangible assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 15)	85 610	130 500	Deferred tax assets (note 15)
	11 614 970	7 257 229	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	300 100	-	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 7)	2 368 515	1 985 720	Cash and cash equivalents (note 7)
Autres actifs courants (note 8)	49 439	92 919	Other current assets (note 8)
	14 333 024	9 335 868	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	2 382 886	1 037 083	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	333 000	483 000	Long-term debt (note 11)
Unités privilégiées convertibles (note 12)	329 775	327 739	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	87 500	68 000	Derivative financial instruments (note 12)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	12 600	87 000	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	46 200	38 000	Unit-based compensation and warrants
Passifs d'impôt différé (note 15)	470 300	333 200	Deferred tax liabilities (note 15)
	3 662 261	2 374 022	
Passifs courants			Current liabilities
Créditeurs	96 372	53 023	Accounts payable
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	1 074 311	2 100 171	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
TOTAL DU PASSIF	4 832 944	4 527 216	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	9 442 254	4 808 652	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	57 826	-	Non-controlling interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	9 500 080	4 808 652	TOTAL EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	14 333 024	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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2012	2011	
	\$	\$	
REVENU			INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (notes 22 et 23)	665 870	512 242	Rental income from investment properties (notes 22 and 23)
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	999 361	-	Increase in value of investment properties
	1 665 231	512 242	
CHARGES			EXPENSES
Charges administratives (note 22)	221 550	158 340	Administrative expenses (note 22)
Frais reliés à des acquisitions et à la conversion en fiducie de placements (note 22)	-	114 217	Disbursements related to acquisitions and conversion to real estate fund (note 22)
Charges financières (notes 14 et 22)	185 528	298 376	Financial expenses (notes 14 and 22)
	407 078	570 933	
Résultat avant impôts	1 258 153	(58 691)	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 15)			Income taxes (note 15)
Exigibles	4 668	-	Current
Différés	181 990	43 700	Deferred
	186 658	43 700	
Résultat net (perte nette) et résultat global	1 071 495	(102 391)	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:
Porteurs de parts	1 062 419	(102 391)	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	9 076	-	Non-controlling interests
Résultat net (perte nette) et résultat global	1 071 495	(102 391)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 16)	0,051	(0,007)	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 16)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 16)	0,048	(0,007)	Net income (loss) per unit attributable to 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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

31 DÉCEMBRE 2012

DECEMBER 31, 2012

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained earnings	Trust Units (note 13)	Surplus	Total unitholders	Non-controlling interests	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
31 décembre 2011	(133 748)	4 871 000	71 400	4 808 652	-	4 808 652	December 31, 2011
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	1 062 419	-	-	1 062 419	9 076	1 071 495	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	3 862 500	-	3 862 500	-	3 862 500	Issuance of units
Frais d'émission	(34 580)	-	-	(34 580)	-	(34 580)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(256 737)	-	-	(256 737)	-	(256 737)	Distributions to unitholders
Contributions des participations ne donnant pas le contrôle (note 18)	-	-	-	-	48 750	48 750	Contributions from non-controlling interests (note 18)
31 décembre 2012	637 354	8 733 500	71 400	9 442 254	57 826	9 500 080	December 31, 2012

31 DÉCEMBRE 2011

DECEMBER 31, 2011

	Déficit	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Deficit	Trust Units (note 13)	Surplus	Total unitholders	Non-controlling interests	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
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:
Perte nette et résultat global	(102 391)	-	-	(102 391)	-	(102 391)	Net loss and comprehensive loss
Émission d'unités	-	1 681 000	-	1 681 000	-	1 681 000	Issuance of units
Frais d'émission	(16 463)	-	-	(16 463)	-	(16 463)	Issue costs
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
31 décembre 2011	(133 748)	4 871 000	71 400	4 808 652	-	4 808 652	December 31, 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 EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

	2012	2011	
	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	1 071 495	(102 391)	Net income (loss)
Ajustements:			Adjustments for:
Charges d'intérêts (note 17)	152 008	191 686	Interest expense (note 17)
Intérêts payés (note 17)	(149 648)	(190 761)	Interest paid (note 17)
Rémunération fondée sur des unités	4 606	25 894	Unit-based compensation
Augmentation de la composante passif des unités privilégiées convertibles	2 036	2 739	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	19 500	60 000	Variation of fair value of derivative financial instrument
(Gains) pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(13 400)	28 777	Unrealized (gains) losses on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	3 594	9 606	Variation of fair value of warrants
Amortissement immobilisations incorporelles	7 404	7 404	Amortization intangible assets
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placements	(999 361)	-	Increase of fair value of investment properties
Impôts différés	181 990	43 700	Deferred income taxes
	280 224	76 654	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 17)	19 669	(25 247)	Net changes in non-cash asset and liability items (note 17)
	299 893	51 407	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(2 334 454)	(361 215)	Acquisition of investment properties
Dépôt sur transactions	(300 100)	-	Deposit on transactions
	(2 634 554)	(361 215)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Emprunts hypothécaires:			Mortgages:
Nouveaux emprunts	1 462 500	-	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(72 307)	(191 177)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	(1 646 470)	-	Mortgages repaid
Remboursement dette à long terme	(550 000)	-	Repayment of long-term-debt
Rachat de swaps	(61 000)	-	Repurchase of swaps
Émission d'unités, net des frais d'émission	3 727 920	1 599 737	Issuance of units, net of issue costs
Contributions des participations ne donnant pas le contrôle	48 750	-	Contributions from non-controlling interests
Distributions aux porteurs de parts	(256 737)	-	Distributions to unitholders
Encaissement de souscriptions à recevoir	64 800	-	Collection of subscriptions receivable
	2 717 456	1 408 560	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	382 795	1 098 752	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1 985 720	886 968	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 7)	2 368 515	1 985 720	Cash and cash equivalents end of the year (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
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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.

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.

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) unité de FPI pour chaque action ordinaire de Fronsac. Cette transaction a été comptabilisée comme un échange de titres.

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, ses filiales, toutes en propriété exclusive, et ses sociétés en commandite, 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.

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.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 avril 2013.

These consolidated financial statements were approved on April 5, 2013 by the Board of Trustees.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

2. BASIS OF PREPARATION

Déclaration de conformité

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

Statement of compliance

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

Base d'évaluation

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

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:

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements

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

Les principaux jugements et estimations faites par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés de 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.

Pour déterminer si la Fiducie a acquis une entreprise plutôt qu'un actif, la Fiducie examine si elle a acquis une structure d'activités en plus de l'immeuble.

Estimations

Évaluation des immeubles

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

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

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.

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

Estimates

Valuation of properties

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

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

Regroupements d'entreprise

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Immobilisations incorporelles

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

Dépôt sur transactions

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

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

Business combinations

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

b) Properties under development

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

Intangible assets

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

Deposit on transactions

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

Cash and cash equivalents

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers calculés selon un pourcentage de participation. La comptabilisation des revenus commence à la date d'entrée en vigueur du bail. La Fiducie utilise la méthode linéaire pour comptabiliser les revenus de location.

Les revenus d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Contrats de location

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

Rémunération fondée sur des unités

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net (perte nette) par unité

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue recognition

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

Interest income is accrued using the effective interest method.

Leases

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

Unit-based compensation

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

Income taxes

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

Net income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les débiteurs et les souscriptions à recevoir sont classés dans les «Prêts et créances». Les créditeurs, emprunts hypothécaires, dette à long terme et 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.

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.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

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

Fair value hierarchy

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2012, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Financial instruments (continued)

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2012, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les instruments dérivés de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 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.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Derivative instruments in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at December 31, 2012, the derivative financial instruments, the interest rate swaps at fair value and the unit-based compensation and warrants represent the assets and/or liabilities valued upon level 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des instruments. Au 31 décembre 2012, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the instruments' fair value. As at December 31, 2012, no asset and/or liability is valued upon level 3.

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

IAS 1 - Présentation des états financiers («IAS 1»)

En juin 2011, l'IASB a modifié l'IAS 1. Les nouvelles dispositions exigent le regroupement des postes des autres éléments du résultat global en fonction du fait qu'ils sont susceptibles ou non d'être reclassés ultérieurement en résultat net. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. La Fiducie ne prévoit pas que cette modification aura une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

IAS 1 - Presentation of financial statements ("IAS 1")

In June 2011, the IASB made amendments to IAS 1. The new dispositions require entities to group items presented in other comprehensive income on the basis of whether they could or could not subsequently be reclassified to income. This standard is effective for annual periods beginning on or after July 1, 2012. The Trust does not expect that this standard will result in a material impact on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES (suite)

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES (continued)

IFRS 7 - Instruments financiers: Informations à fournir («IFRS 7»)

IFRS 7 discute de la fourniture d'informations supplémentaires sur la compensation d'actifs financiers et de passifs financiers. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. La Fiducie entend adopter cette nouvelle norme à compter de sa date d'entrée en vigueur. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

IFRS 7 - Financial instruments: Disclosures ("IFRS 7")

IFRS 7 discusses additional disclosures on offsetting financial assets and financial liabilities. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. The Trust intends to adopt this new standard as of its effective date. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

IFRS 9 remplacera IAS 39, *Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation* («IAS 39»). Cette norme porte sur le classement et l'évaluation de tous les actifs et les passifs financiers qui entrent actuellement dans le champ d'application de IAS 39. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

IFRS 9 will replace IAS 39, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" ("IAS 39"). This standard addresses the classification and measurement of all financial assets and financial liabilities within the scope of the current IAS 39. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2015. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

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

IFRS 10 établit les principes de préparation des états financiers consolidés de la Fiducie lorsque celle-ci contrôle une ou plusieurs entités. Cette norme définit le principe de contrôle et établit le contrôle comme étant la base pour déterminer quelles entités sont consolidées dans les états financiers consolidés de la Fiducie. Elle établit également les dispositions comptables pour la préparation des états financiers consolidés. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. La Fiducie ne prévoit pas que cette norme aura une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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

IFRS 10, establishes principles for the preparation of the Trust'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 Trust. The standard also sets out the accounting requirements for the preparation of consolidated financial statements. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. The Trust does not expect that this standard will result in a material impact on its consolidated financial statements.

IFRS 11 - Partenariats («IFRS 11»)

IFRS 11 discute des principes de comptabilisation des partenariats. La norme détermine que la méthode de mise en équivalence devra être appliquée dorénavant. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. La Fiducie ne prévoit pas que cette norme aura une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

IFRS 11 - Joints arrangements ("IFRS 11")

IFRS 11 discusses the accounting principles related to joint arrangements. The standard determines that the equity method must now be applied. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. The Trust does not expect that this standard will result in a material impact on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES (suite)

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

IFRS 12 est une nouvelle norme sur les exigences en matière d'informations à fournir sur toutes les formes d'intérêts détenus dans d'autres entités. Les informations exigées visent à permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la nature des intérêts détenus et les risques associés. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. La Fiducie entend adopter cette nouvelle norme à compter de sa date d'entrée en vigueur. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

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

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. Cette norme s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. La Fiducie entend adopter cette nouvelle norme à compter de sa date d'entrée en vigueur. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

IAS 32 - Instruments financiers: présentation («IAS 32»)

IAS 32 a été modifié pour préciser les critères de compensation. La norme a précisé que le droit juridiquement exécutoire de compenser doit déterminer la possibilité de compenser certains postes des états financiers. Cette modification s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

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

IFRS 12 is a new standard on disclosure requirements for all forms of interests in other entities. The disclosure requirements are intended to enable financial statements users to evaluate the nature of interests and their associated risks. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. The Trust intends to adopt this new standard as of its effective date. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

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

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. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. The Trust intends to adopt this new standard as of its effective date. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

IAS 32 - Financial instruments: presentation ("IAS 32")

IAS 32 has been amended to define offsetting criteria. The standard determines that legally enforceable right of set-off represents the criteria to used in offsetting financial statements items. This standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2014. The Trust is currently analyzing the possible impact of this standard on its consolidated financial statements.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	2012	2011	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	7 111 919	6 084 704	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	2 007 135	1 036 446	Acquisitions
Dépenses d'investissement	-	(9 231)	Capital expenditures
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	999 361	-	Increase in value of investment properties
Solde à la fin de la période	10 118 415	7 111 919	Balance end of period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	-	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	1 357 909	-	Acquisitions
Dépenses d'investissement	45 630	-	Capital expenditures
Solde à la fin de la période	1 403 539	-	Balance end of period
Immeubles de placement à la fin de la période	11 521 954	7 111 919	Investment properties at end of period

Acquisitions

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 acquittée 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\$ d'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.

Acquisitions

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Acquisitions (suite)

Le 18 décembre 2012, FPI a acquis un terrain en contrepartie d'un montant de 1 326 220\$. La contrepartie a été acquittée par un déboursé de 250 000\$, une balance de prix de vente de 976 220\$ à un taux d'intérêt de 5% et venant à échéance le 18 décembre 2015 et par l'émission de 333 333 unités de FPI au prix de 0,30\$ l'unité. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 31 689\$ ont aussi été encourus à l'acquisition.

Acquisitions (continued)

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

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur

Immeubles productifs

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

Immeubles en cours d'aménagement

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

Investment properties valuation / Fair value

Developed properties

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

Properties under development

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les tableaux suivants montrent les taux de capitalisation utilisés dans le calcul de la juste valeur de l'immeuble ainsi que sa juste valeur correspondante.

The following tables show the capitalization rate used in the calculation of the fair value of the property and its corresponding value.

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

Taux de capitalisation			Capitalization rate
31 décembre 2012	\$	Rate %	December 31, 2012
Immeubles productifs			Developed properties
Mont-Saint-Hilaire	2 392 000	6,50%	Mont-Saint-Hilaire
Saint-Jean-sur-le-Richelieu	4 430 154	6,50%	Saint-Jean-sur-le-Richelieu
Rivière-du-Loup	1 203 077	6,50%	Rivière-du-Loup
Saint-Hubert	2 093 184	6,25%	Saint-Hubert
	10 118 415		
Immeubles en cours de développement			Properties under development
Les Coteaux (1)	1 403 539	s/o - n/a	Les Coteaux (1)
	11 521 954		

(1) L'immeuble de placement Les Coteaux est évalué au coût, car au 31 décembre 2012, cet immeuble est un immeuble en cours de développement

(1) As at December 31, 2012, investment property Les Coteaux is valued at cost, as it is an investment property under construction.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

6. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

6. INTANGIBLE ASSETS

	Coût	Amortissement Cumulé	Valeur Nette	
	Cost	Accumulated Amortization	Net book Value	
	\$	\$	\$	
31 décembre 2012 / Decemeber 31, 2012				
Relations avec les locataires	40 108	32 702	7 406	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

	31 décembre / December 31, 2012	31 décembre / December 31, 2011	
	\$	\$	
Encaisse	2 368 515	1 985 720	Cash

8. AUTRES ACTIFS COURANTS

8. OTHER CURRENT ASSETS

	31 décembre / December 31, 2012	31 décembre / December 31, 2011	
	\$	\$	
Débiteurs	37 741	22 346	Receivables
Souscriptions à recevoir	-	64 800	Subscriptions receivable
Frais payés d'avance	11 698	5 773	Prepaid expenses
	49 439	92 919	

9. LIGNE DE CRÉDIT

9. LINE OF CREDIT

La Fiducie dispose d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant autorisé de 1 000 000\$ au taux préférentiel plus 0,75%. Au 31 décembre 2012 le solde emprunté par la Fiducie est de 0\$. La ligne de crédit est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 430 154\$.

The Trust has an authorized line of credit of \$1,000,000 with a financial institution, bearing interest at prime plus 0.75%. As at December 31, 2012, the Trust's line of credit has a balance of \$0. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,430,154.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	31 décembre / December 31 2012	31 décembre / December 31 2011	
	\$	\$	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels de 2 874\$ (31 décembre 2011: 10 294\$) plus les intérêts, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 430 154\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	468 391	1 801 470	Mortgage bearing interest at 5.01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$2,874 (December 31, 2011: \$10,294) plus interest and secured by an investment property of the Trust with a book value of \$4,430,154 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 les 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 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 un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 392 000\$	569 053	-	Mortgage bearing interest at 4.78% maturing on January 7, 2019, repayable in monthly installments of \$3,791 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,392,000
Emprunt hypothécaire au taux de 4,95% échéant le 26 juin 2017, remboursable par versements mensuels de 9 612\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 093 184\$	1 443 533	-	Mortgage bearing interest at 4.95% maturing on June 26, 2017, repayable in monthly installments of \$9,612 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,093,184
	<u>2 480 977</u>	<u>2 737 254</u>	
Courant	98 091	1 700 171	Current
Non courant	2 382 886	1 037 083	Non-current
	<u>2 480 977</u>	<u>2 737 254</u>	

Au 31 décembre 2012, les remboursements hypothécaires sont les suivants:

Année
2013
2014
2015
2016
2017
Subséquemment

As at December 31, 2012, mortgage loans repayments are as follows:

Year
2013
2014
2015
2016
2017
Thereafter

2 480 977

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	31 décembre / December 31 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, dont 200 000\$ a été extensionné jusqu'au 31 décembre 2012 au taux d'intérêt de 4,00%	-	300 000	Debentures with an original amount of \$300,000 bearing interest at 8.00%, repayable at maturity on July 9, 2012, for which \$200,000 was extended to December 31, 2012 with an interest of 4.00%
Prêt d'un montant original de 250 000\$, au taux de 10,00%, payable à échéance le 1 juillet 2014, garanti en second rang par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$	-	250 000	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 1 203 077 \$	333 000	333 000	Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$1,203,077
Balance de prix de vente au taux de 5,00%, payable à échéance le 18 décembre 2015, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 403 539\$	976 220	-	Balance of sale bearing interest at 5.00% maturing on December 18, 2015, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$1,403,539
	<u>1 309 220</u>	<u>883 000</u>	
Courant (note 24)	976 220	400 000	Current (note 24)
Non courant	333 000	483 000	Non-current
	<u>1 309 220</u>	<u>883 000</u>	

Au 31 décembre 2012, les remboursements de la dette à long terme sont les suivants:

As at December 31, 2012, long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2013	976 220	2013
2014	333 000	2014
	<u>1 309 220</u>	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME (suite)

11. LONG-TERM DEBT (continued)

Le 30 juin 2012, la Fiducie a racheté une débenture de 100 000\$ venant à échéance le 9 juillet 2012 et a extensionné deux débentures 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 extended two debentures with a notional value of \$200,000, maturing also on July 9, 2012, until December 31, 2012 at an interest rate of 4%.

Le 7 janvier 2012, la Fiducie a remboursé 100 000\$ d'un prêt venant à échéance le 1 juillet 2014. Le 17 décembre 2012, elle a entièrement remboursé ce prêt en effectuant un paiement de 150 000\$.

On January 7, 2012, the Trust reimbursed \$100,000 of a loan with a maturity date of July 1, 2014. On December 17, 2012, it reimbursed the totality of this loan with a payment of \$150,000.

Le 31 décembre 2012, la Fiducie a racheté des débentures de 200 000\$ venant à échéance à cette date.

On December 31, 2012, the Trust repurchased debentures of \$200,000 maturing on that date.

12. UNITÉS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	31 décembre / December 31 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 1 203 077\$	329 775	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 \$1,203,077.
Composante instrument financier dérivé des unités privilégiées convertibles	87 500	68 000	Derivative financial instrument component of convertible preferred units

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée aux dates d'émission et de fin 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 value of the derivative financial instruments was estimated at issuance date and year end date using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions.

	31 décembre / December 31 2012	31 décembre / December 31 2011	
Prix de levée (\$)	0,25	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0125	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)	1,50	2,74	Expected life (years)

Une charge financière de 19 500\$ [2011: 60 000\$] a été comptabilisée aux résultats de la Fiducie.

A financial expense of \$19,500 [2011: \$60,000] was recorded to income of the Trust.

Résultat par unité

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(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 unlimited 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
Variation au cours de la période 2012:				Changes during the period 2012:
Émission d'unités	12 102 083	0,3192	3 862 500	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2012	32 616 083		8 733 500	Balance December 31, 2012

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

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
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(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\$.

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

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

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

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

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.

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

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

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

Repurchase of units

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(in canadian dollars)

13. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

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.

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 11 mars 2011	-	-	Balance March 11, 2011
Variation au cours de la période 2011:			Changes during the period 2011:
Octroyées au moment de la conversion	829 000	0,25	Granted at the time of conversion
Exercées	(324 000)	0,25	Exercised
Solde au 31 décembre 2011	505 000	0,25	Balance December 31, 2011
Variation au cours de la période 2012:			Changes during the period 2012:
Aucune	-	-	None
Solde au 31 décembre 2012	505 000	0,25	Balance December 31, 2012

	Date d'échéance	Expiry date	
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	Weighted average remaining life December 31, 2011
31 décembre 2012	1,66 années / 1.66 years	December 31, 2012

Résultat par unité

Toutes les options en circulation au 31 décembre 2012 sont dilutives, car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen du prix de l'unité.

13. TRUST UNITS (continued)

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.

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	-	-	Balance March 11, 2011
Changes during the period 2011:			Changes during the period 2011:
Granted at the time of conversion	829 000	0,25	Granted at the time of conversion
Exercised	(324 000)	0,25	Exercised
Balance December 31, 2011	505 000	0,25	Balance December 31, 2011
Changes during the period 2012:			Changes during the period 2012:
None	-	-	None
Balance December 31, 2012	505 000	0,25	Balance December 31, 2012

	Date d'échéance	Expiry date	
235,000 units options	5-août-2013	Aug-5-2013	235,000 units options
270,000 units options	4-août-2015	Aug-4-2015	270,000 units options
505,000 units options			505,000 units options

Weighted average remaining life

December 31, 2011	2,66 années / 2.66 years	December 31, 2011
December 31, 2012	1,66 années / 1.66 years	December 31, 2012

Income per unit

As at December 31, 2012, the outstanding options are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(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 #	Prix moyen Average price \$
Solde au 11 mars 2011	-	-
Variation au cours de la période 2011:		
Octroyées au moment de la conversion	250 000	0,25
Solde au 31 décembre 2011	250 000	0,25
Variation au cours de la période 2012:		
Exercés	(50 000)	0,25
Solde au 31 décembre 2012	200 000	0,25

Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Balance March 11, 2011	-
Changes during the period 2011:	
Granted at the time of conversion	0,25
Balance December 31, 2011	0,25
Changes during the period 2012:	
Exercised	0,25
Balance December 31, 2012	0,25

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

Résultat par unité

Tous les bons de souscription en circulation au 31 décembre 2012 sont dilutifs, car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen du prix de l'unité.

Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription

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

	31 décembre / December 31 2012	31 décembre / December 31 2011
Prix de levée (\$)	0,25	0,25
Distribution prévue (\$)	0,0125	0,000
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25 - 1,75	0,25 - 1,75
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	0,58 - 2,58	0,25 - 3,92

Une charge administrative de 4 606\$ [2011: 25 894\$] et une charge financière de 3 594\$ [2011: 9 606\$] ont été inscrites au résultat de la Fiducie comme dépense de rémunération fondée sur des unités et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

Income per unit

As at December 31, 2012, the outstanding warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average price of the unit.

Unit-based compensation and warrants

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

	31 décembre / December 31 2012	31 décembre / December 31 2011
Exercise price (\$)	0,25	0,25
Expected distribution (\$)	0,000	0,000
Risk-free interest rate (%)	1,25 - 1,75	0,25 - 1,75
Expected annual volatility (%)	25,00	25,00
Expected life (years)	0,58 - 2,58	0,25 - 3,92

An administrative expense of \$4 606 [2011: \$25,894] and a financial expense of \$3,594 [2011: \$9,606] were recorded to income of the Trust under unit-based compensation expense and variation of fair value of warrants respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

14. CHARGES FINANCIÈRES

14. FINANCIAL EXPENSES

	2012	2011	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	94 090	137 965	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	44 734	53 721	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	13 184	-	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des unités privilégiées convertibles	22 016	7 720	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	19 500	60 000	Variation of fair value of derivative financial instruments
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(13 400)	28 777	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	3 594	9 606	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	3 141	1 487	Interest and bank charges
Produits financiers	(1 331)	(900)	Financial income
Solde à la fin de la période	185 528	298 376	Balance end of period

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

15. INCOME TAXES

Impôts exigibles

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

Current income taxes

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

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT (suite)

15. INCOME TAXES (continued)

	31 décembre / December 31 2010	Résultat / Income 2011	31 décembre / December 31 2011	
Actifs d'impôt différé	\$	\$	\$	Deferred tax assets
Pertes reportables prospectivement	82 030	(6 530)	75 500	Losses available for carry-forward
Autres	45 470	9 530	55 000	Others
	127 500	3 000	130 500	
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Autres	-	4 200	4 200	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	286 500	42 500	329 000	Timing differences on investment properties
	286 500	46 700	333 200	
Dépense d'impôt différé	-	43 700	-	Deferred income tax expense

16. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

16. INCOME (LOSS) PER UNIT

	2012	2011	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 062 419	(102 391)	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	49 716	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	1 112 135	(102 391)	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	20 985 587	13 974 219	Weighted average number of unit outstanding - basic
Options	505 000	-	Options
Bons de souscription	200 000	-	Warrants
Unités privilégiées convertibles	1 332 000	-	Convertible preferred units
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	23 022 587	13 974 219	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	0,051	(0,007)	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,048	(0,007)	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

17. FLUX DE TRÉSORERIE

17. CASH FLOWS

	2012	2011	
	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif			Net changes in non-cash asset and liability items:
Débiteurs	(15 395)	(8 342)	Receivables
Frais payés d'avance	(5 925)	(16)	Prepaid expenses
Créditeurs	43 349	(15 964)	Accounts payable
Variation des intérêts courus	(2 360)	(925)	Change in accrued interest
	19 669	(25 247)	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charges d'intérêts	152 008	191 686	Interest expense
Variation des intérêts courus	(2 360)	(925)	Change in accrued interest
Intérêts payés	149 648	190 761	Interest paid

18. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

18. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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 closing price of the units at the date of conversion. The minimum conversion price is \$0.25.

19. GESTION DU CAPITAL

19. CAPITAL MANAGEMENT

Les objectifs de la Fiducie en terme 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 porteurs de parts et de maintenir une structure de capital la plus optimale possible afin de réduire le coût en capital.

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are the following:

	31 décembre / December 31	2012	31 décembre / December 31	2011
		\$		\$
Capital			Capital	
Emprunts hypothécaires		2 480 977	Mortgages	2 737 254
Dettes à long terme		1 309 220	Long-term debt	883 000
Unités privilégiées convertibles (capital)		333 000	Convertible preferred units (principal)	333 000
Unités de fiducie		8 733 500	Trusts units	4 871 000
		12 856 697		8 824 254

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(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 courant

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

Dettes

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme et des 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:

Current financial instruments

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

Debts

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(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		
\$		\$	\$	\$	
31 décembre 2011				December 31, 2011	
Actifs financiers				Financial assets	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	1 985 720	-	1 985 720	Cash and cash equivalents
Débiteurs	-	22 346	-	22 346	Receivables
Souscriptions à recevoir	-	64 800	-	64 800	Subscriptions receivable
	-	2 072 866	-	2 072 866	
Passifs financiers				Financial liabilities	
Créditeurs	-	-	53 023	53 023	Accounts payable
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 de taux d'intérêt à la juste valeur	87 000	-	-	87 000	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et 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
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE

21. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 31 décembre 2012, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 37 741\$ (2011: 22 346\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

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

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 28 566\$ sur le montant de la dépense de l'exercice.

Risque de liquidité

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

La Fiducie possède de fortes positions d'encaisse qui lui permettent de bien contrôler ses risques de liquidité courants, principalement représentés par les créditeurs.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk stems primarily from the potential inability of clients to discharge their rental obligations. As at December 31, 2012, accounts receivable included in the receivables amount to \$37,741 (2011: \$22,346) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

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

Interest rate risk

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

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$28,566 on the expense amount of this year.

Liquidity risk

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

Instruments financiers dérivés

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 31 décembre 2012, le swap affichait une valeur négative de 12 600\$ (31 décembre 2011: 87 000\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

Derivative financial instruments

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

The Trust used an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to the reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at December 31, 2012, the swap contract had a negative fair value of \$12,600 (December 31, 2011: \$87,000) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and the change in fair value was recognized to income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, la Fiducie a payé à des entités, dans lesquelles des fiduciaires ont des intérêts, 45 000\$ (2011: 103 850\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 37 344\$ (2011: 25 464\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 277 811\$ (2011: 276 483\$) obtenus de deux (2) compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'était à recevoir au 31 décembre 2012 (2011: 323\$).

During the year ended December 31, 2012, the Trust paid \$45,000 (2011: \$103,850) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$37,344 (2011: \$25,464) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$277,811 (2011: \$276,483) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount was receivable as at December 31, 2012 (2011: \$323).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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.

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.

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. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de 5 années chacune.

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

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 10 000\$ (2011: 16 000\$) payé à des fiduciaires.

Interest on long term debt includes \$10,000 (2011: \$16,000) paid to trustees.

Au 31 décembre 2012, la dette à long terme comprenait un montant de 0\$ (2011: 200 000\$) de prêts obtenus auprès de fiduciaires.

As at December 31, 2012, the long-term debt included an amount of \$0 (2011: \$200,000) of loans obtained from trustees.

Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération, incluant les paiements fondés sur les unités, n'a été consentie à des dirigeants au cours des exercices se terminant les 31 décembre 2012 et 2011.

Officers compensation

No compensation, including unit-based compensation attributions, was paid to officers during the years ended December 31, 2012 and 2011.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

23. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

	2012	2011
	%	%
Revenu de location d'immeubles de placement		
Compagnie pétrolière canadienne	29	28
Compagnies liées à des fiduciaires	41	54
Compagnie internationale de restauration rapide	10	13
Compagnie internationale de dépanneur	20	5
	100	100

23. OPERATING SEGMENTS

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

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

	2012	2011
	%	%
Rental income from investment properties		
Major canadian oil and gas company	28	28
Trustees related companies	54	54
International fast-food company	13	13
International convenience store company	5	5
	100	100

24. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 4 février 2013, la Fiducie a nommé M. Étienne Lapointe à titre de chef des opérations financières en remplacement de M. Martin Grimard.

Le 1er mars 2013, la Fiducie a remboursé en totalité une balance de prix de vente au montant de 976 220\$.

Le 20 mars 2013, la Fiducie a acquis des participations dans deux (2) sites immobiliers situés à Trois-Rivières, Québec.

Pour la première propriété, La Fiducie et Société en commandite Fronsac CDM («SEC CDM»), société créée par FPI, ont acquis 50% des parts de Société en commandite CDM-1 («CDM-1») pour une contrepartie totale de 660 000\$. La Fiducie a acquis 14% des parts de CDM-1 alors que SEC CDM a acquis 36%. La contrepartie a été acquittée par le paiement de 184 800\$ et par l'émission de 1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM ayant une valeur d'échange de 475 200\$. Les parts pourront être échangées en tout temps contre 1 485 000 unités de FPI et ce, jusqu'au 31 décembre 2017. Les parts donnent droit de recevoir les mêmes distributions que celles versées sur les unités de la Fiducie et ce, jusqu'au 31 décembre 2017.

24. SUBSEQUENT EVENTS

On February 4, 2013, the Trust appointed Mr. Etienne Lapointe as Chief Financial Officer in replacement of Mr. Martin Grimard.

On March 1, 2013, the Trust has repurchased in totality a balance of sale of \$976,220.

On March 20, 2013, the Trust has acquired interests in two (2) real estate properties located in Trois-Rivières, Quebec.

For the first property, the Trust and Société en commandite Fronsac CDM ("SEC CDM"), a partnership created by FPI, acquired 50% of the units of Limited Partnership CDM-1 ("CDM-1") for a total consideration of \$660,000. The Trust acquired 14% of the units of CDM-1 and SEC CDM has acquired 36%. The total consideration was settled with a cash payment of \$184,800 and by the issuance of 1,485,000 preferred units of SEC CDM with an exchange value of \$475,200. These units may be exchanged into 1,485,000 units of FPI at any time, but no later than December 31, 2017. These units give also the right to receive the same distributions as what is paid on the Trust's units until December 31, 2017.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2012 AND 2011

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN (suite) 24. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

Pour la deuxième propriété («Propriété 2»), Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), société créée par FPI, a acquis une participation de 65% de Propriété 2 pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement de 1 074 920\$ et par l'émission de 1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff ayant une valeur d'échange de 513 030\$. Les parts pourront être échangées en tout temps contre 1 603 200 unités de FPI et ce, jusqu'au 31 décembre 2017. Les parts donnent droit de recevoir les mêmes distributions que celles versées sur les unités de la Fiducie et ce, jusqu'au 31 décembre 2017.

Le 4 avril 2013, la Fiducie a signé un protocole relativement à l'acquisition d'un site immobilier situé à Val David pour une contrepartie totale de 2 565 500\$. Cette contrepartie sera acquittée par un déboursé au comptant de 965 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 600 000\$ à un taux d'intérêt de 5,24% et pour un terme de 10 ans.

For the second property ("Property 2"), Société en commandite Fronsac Barkoff ("SEC Barkoff"), a partnership created by FPI, acquired a 65% interest in Property 2 for a total consideration of \$1,587,950. The total consideration was settled with a cash payment of \$1,074,920 and by the issuance of 1,603,200 preferred units of SEC Barkoff with an exchange value of \$513,030. These units may be exchanged into 1,603,200 units of FPI at any time, but no later than December 31, 2017. These units give also the right to receive the same distributions as what is paid on the Trust's units until December 31, 2017.

On April 4, 2013, the Trust has signed a protocol for the acquisition of a real estate property located in Val David for a consideration of \$2,565,500. The purchase price will be settled with an immediate payment of \$965,500 and a mortgage of \$1,600,000 with an interest rate of 5.24% and a term of 10 years.