
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST****ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS**
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012
*(Non vérifiés - préparés par la direction)***INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012
(Unaudited - prepared by management)

	<u>PAGE</u>	
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation Financière	1	Financial Position
Comptes de Résultat et Résultat Global	2	Income and Comprehensive Income
Variations des Capitaux Propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash flows
Notes aux États Financiers	5-32	Notes to Financial Statements

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31, 2012	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	17 950 279	11 521 954	Investment properties (note 5)
Participation dans des coentreprises (note 6)	702 972	-	Investment in joint ventures (note 6)
Immobilisations incorporelles	1 853	7 406	Intangible assets
Actifs d'impôt différé	66 125	85 610	Deferred tax assets
Autres actifs financiers (note 7)	120 448	-	Other financial assets (note 7)
	18 841 677	11 614 970	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	501 774	300 100	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	98 700	2 368 515	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	264 898	49 439	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	8 100	-	Current portion of financial assets (note 7)
	19 715 149	14 333 024	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	5 402 040	2 382 886	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	80 956	333 000	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées convertibles (note 12)	1 163 060	329 775	Convertible preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	200 175	87 500	Derivative financial instruments (note 12)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	6 700	12 600	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	21 090	46 200	Unit-based compensation and warrants
Passifs d'impôt différé	536 411	470 300	Deferred tax liabilities
Autres passifs financiers (note 13)	26 897	-	Other financial liabilities (note 13)
	7 437 329	3 662 261	
Passifs courants			Current liabilities
Emprunt bancaire (note 14)	800 000	-	Bank loan (note 14)
Créditeurs (note 15)	884 374	96 372	Accounts payable (note 15)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	936 224	1 074 311	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des passifs financiers (note 13)	120 562	-	Current portion of financial liabilities (note 13)
TOTAL DU PASSIF	10 178 489	4 832 944	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	9 472 887	9 442 254	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	63 773	57 826	Non-controlling interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	9 536 660	9 500 080	TOTAL EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	19 715 149	14 333 024	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

Approuvé au nom du Conseil:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

MICHEL LASSONDE

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

Approved on behalf of the Board:

trustee, (s) Martin Grimard

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

COMPTES DE RÉSULTAT ET RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

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

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
REVENU					INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (notes 24 et 25)	233 068	183 269	693 548	491 406	Rental income from investment properties (notes 24 and 25)
Autres revenus	105 000	-	105 000	-	Other income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	(16 023)	-	70 972	-	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement	(589 144)	-	(193 337)	-	Increase (decrease) in value of investment properties
	(267 099)	183 269	676 183	491 406	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives (note 24)	22 010	48 715	127 950	138 306	Administrative expenses (note 24)
Charges financières (notes 17 et 24)	773	58 006	165 601	149 772	Financial expenses (notes 17 and 24)
	22 783	106 721	293 551	288 078	
Résultat (perte) avant impôts	(289 882)	76 548	382 632	203 328	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat différés	24 455	28 700	85 596	69 800	Deferred income taxes
Résultat net (perte nette) et résultat global	(314 337)	47 848	297 036	133 528	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	(307 741)	47 378	291 089	132 681	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	(6 596)	470	5 947	847	Non-controlling interests
Résultat net (perte nette) et résultat global	(314 337)	47 848	297 036	133 528	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 18)	(0,0094)	0,0023	0,0089	0,0065	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 18)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 18)	(0,0106)	0,0023	0,0073	0,0065	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 18)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

(en dollars canadiens)

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

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2013

SEPTEMBER 30, 2013

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total unitholders	Non-controlling interests	Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
31 décembre 2012	637 354	8 733 500	71 400	9 442 254	57 826	9 500 080	December 31, 2012
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	291 089	-	-	291 089	5 947	297 036	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	83 750	-	83 750	-	83 750	Issuance of units
Frais d'émission	(12 095)	-	-	(12 095)	-	(12 095)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(332 111)	-	-	(332 111)	-	(332 111)	Distributions to unitholders
30 septembre 2013	584 237	8 817 250	71 400	9 472 887	63 773	9 536 660	September 30, 2013

30 SEPTEMBRE 2012

SEPTEMBER 30, 2012

	Déficit	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Deficit	Trust Units (note 16)	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	132 681	-	-	132 681	847	133 528	Net income and comprehensive income
Distributions aux porteurs de parts	(128 212)	-	-	(128 212)	-	(128 212)	Distributions to unitholders
Émission de titres de capitaux propres par des filiales aux détenteurs sans contrôle (note 20)	-	-	-	-	48 750	48 750	Issue of equity securities by subsidiaries to non-controlling interest (note 20)
30 septembre 2012	(129 279)	4 871 000	71 400	4 813 121	49 597	4 862 718	September 30, 2012

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	(314 337)	47 848	297 036	133 528	Net income (loss)
Ajustements:					Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	16 023	-	(70 972)	-	Share of net income from investment in joint ventures
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placements	589 144	-	193 337	-	(Increase) decrease of fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 19)	74 842	45 660	173 657	97 907	Interest expense (note 19)
Intérêts payés (note 19)	(91 187)	(48 059)	(191 039)	(97 061)	Interest paid (note 19)
Rémunération fondée sur des unités	(22 200)	2 500	(22 750)	7 806	Unit-based compensation
Charges financières	(84 984)	2 733	(50 530)	24 537	Financial expenses
Amortissement immobilisations incorporelles	1 851	1 851	5 553	5 553	Amortization intangible assets
Impôts différés	24 455	28 700	85 596	69 800	Deferred income taxes
	193 607	81 233	419 888	242 070	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 19)	571 712	7 502	571 183	(16 039)	Net changes in non-cash asset and liability items (note 19)
	765 319	88 735	991 071	226 031	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(786 034)	(27 750)	(6 070 979)	(2 007 135)	Acquisition of investment properties
Acquisition de participations coentreprises	-	-	(184 800)	-	Acquisition of joint arrangements interests
Distributions de coentreprises	10 500	-	28 000	-	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	(200 000)	(7 457)	(201 674)	(257 557)	Deposit on transactions
	(975 534)	(35 207)	(6 429 453)	(2 264 692)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	(80 000)	180 000	800 000	625 000	Net variation of bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	322 923	-	3 587 895	1 462 500	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(30 787)	(21 283)	(81 878)	(48 391)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements d'emprunts	-	-	-	(1 646 470)	Mortgages repaid
Variation nette de la dette à long terme	(4 345)	-	(876 994)	(200 000)	Net variation of long-term-debt
Rachat de swaps	-	-	-	(61 000)	Repurchase of swaps
Émission d'unités, net des frais d'émission	56 250	-	71 655	-	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	(111 210)	(128 212)	(332 111)	(128 212)	Distributions to unitholders
Encaissement de souscriptions à recevoir	-	-	-	64 800	Collection of subscriptions receivable
	152 831	30 505	3 168 567	116 977	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(57 384)	84 033	(2 269 815)	(1 921 684)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	156 084	(19 997)	2 368 515	1 985 720	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	98 700	64 036	98 700	64 036	Cash and cash equivalents end of the period (note 8)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 14 novembre 2013.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

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

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These interim consolidated financial statements were approved on November 14, 2013 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

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

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT (suite)

Utilisation d'estimations et jugements

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

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

Jugements

Acquisitions

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

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Use of estimates and judgements

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

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

Judgements

Acquisitions

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

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

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

Estimates

Valuation of properties

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

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

IFRS 10 établit les principes de préparation des états financiers consolidés de la Fiducie lorsque celle-ci contrôle une ou plusieurs entités. Cette norme définit le principe de contrôle et établit le contrôle comme étant la base pour déterminer quelles entités doivent être incluses dans les états financiers consolidés de la Fiducie. Elle établit également les dispositions comptables pour la préparation des états financiers consolidés. La norme n'a aucun impact sur les états financiers consolidés des années antérieures de la Fiducie.

IFRS 11 - Partenariats («IFRS 11»)

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

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

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

3. ACCOUNTING POLICIES

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

IFRS 10 establishes principles for the preparation of the Company's consolidated financial statements when it controls one or more other entities. The standard defines the principle of control and establishes control as the basis for determining which entities should be included in the consolidated financial statements of the Company. The standard also sets out the accounting requirements for the preparation of consolidated financial statements. The standard had no effect on the prior years consolidated financial statements of the Trust.

IFRS 11 - Joint arrangements ("IFRS 11")

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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

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

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

Basis of consolidation

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

Equity accounted investments

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Partenariats

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

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

Regroupements d'entreprise

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Joint arrangements

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

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

Business combinations

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

Immobilisations incorporelles

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

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers représentent des prêts consentis à des tiers.

Dépôt sur transactions

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Contrats de location

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Investment properties

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

a) Developed properties

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

b) Properties under development

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

Intangible assets

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

Other financial assets

Other financial assets are loans made to entities.

Deposit on transactions

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

Cash and cash equivalents

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

Leases

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Comptabilisation des produits

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

Rémunération fondée sur des unités

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

Impôts sur le résultat

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

Résultat net (perte nette) par unité

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue recognition

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

Unit-based compensation

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

Income taxes

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

Net income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les débiteurs et les autres actifs financiers sont classés dans les «Prêts et créances». L'emprunt bancaire, les créditeurs, emprunts hypothécaires, dette à long terme, parts privilégiées convertibles et les autres passifs financiers 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 à trois niveaux déterminée en fonction des données utilisées pour leur évaluation.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

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

Fair value hierarchy

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers (suite)

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2013, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les instruments dérivés de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2013, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

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

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2013, no asset and/or liability is valued upon level 1.

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

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

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>	14 169 231	10 118 415	<i>Developed properties</i>
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>	3 781 048	1 403 539	<i>Properties under development</i>
	17 950 279	11 521 954	

	2013	2012	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	10 118 415	7 111 919	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	4 225 267	2 007 135	Acquisitions
Dépenses d'investissement	18 886	-	Capital expenditures
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement	(193 337)	999 361	Increase (decrease) in value of investment properties
Solde à la fin de la période	14 169 231	10 118 415	Balance end of period
<i>Immeubles en cours d'aménagement</i>			<i>Properties under development</i>
Solde au début de la période	1 403 539	-	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	-	1 357 909	Acquisitions
Dépenses d'investissement	2 377 509	45 630	Capital expenditures
Solde à la fin de la période	3 781 048	1 403 539	Balance end of period

Acquisitions

Le 14 juin 2012, FPI via la Société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert») a acquis un site immobilier en contrepartie d'un montant de 1 950 000\$. La contrepartie a été acquittée par un déboursé de 487 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 462 500\$ à un taux d'intérêt de 4,95% l'an et venant à échéance le 26 juin 2017. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 57 135\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition.

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

Le 18 décembre 2012, FPI a acquis un terrain en contrepartie d'un montant de 1 326 220\$. La contrepartie a été acquittée par un déboursé de 250 000\$, une balance de prix de vente de 976 220\$ à un taux d'intérêt de 5% et venant à échéance le 18 décembre 2015 et par l'émission de 333 333 unités de FPI au prix de 0,30\$ l'unité. La balance de prix de vente a été entièrement remboursée en février 2013. Cette transaction ne répond pas aux critères d'acquisition d'entreprises selon IFRS 3, mais plutôt comme une acquisition d'actifs. Des frais connexes de 31 689\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Acquisitions (suite)

Acquisitions (continued)

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

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

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

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

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

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur Immeubles productifs

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

Immeubles en cours d'aménagement

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Investment properties valuation / Fair value

Developed properties

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

Properties under development

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

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

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

	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
31 décembre 2012		
Portefeuille global / Overall portfolio	6.45%	6.25% - 6.50%
30 septembre 2013		
Portefeuille global / Overall portfolio	6,47%	6.25% - 6.50%

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2013	2012	
	\$	\$	
Participation dans des coentreprises	702 972	-	Investment in joint ventures

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

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

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

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

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2013	2012	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	699 587	-	Investment properties
Actifs courants	8 726	-	Current assets
Total des actifs	708 313	-	Total assets
Passifs courants	5 341	-	Current liabilities
Actifs nets	702 972	-	Net assets

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

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

Résultat net	2013		2012		Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	14 798	-	39 378	-	Rental income
Variation de la juste valeur des actifs nets	(27 993)	-	39 587	-	Variation of fair value of net assets
Charges administratives et financières	(2 828)	-	(7 993)	-	Administrative and financial expenses
Résultat net	(16 023)	-	70 972	-	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2013	2012	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 690 521	-	Investment properties
Actifs courants	42 590	-	Current assets
Total des actifs	1 733 111	-	Total assets
Passifs	1 925	-	Liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre / Neuf mois terminée le 30 septembre / Three months ended September 30 / Nine months ended September 30				Net income
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	29 265	-	77 035	-	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(354)	-	(1 012)	-	Properties operating costs
Résultat net	28 911	-	76 023	-	Net income

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2013	2012	
	\$	\$	
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$.	128 548	-	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529
Courant	8 100	-	Current
Non courant	120 448	-	Non-current
	128 548	-	

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Encaisse	30 septembre / 31 décembre / 30 septembre / September 30, December 31, September 30,			Cash
	2013	2012	2012	
	\$	\$	\$	
Encaisse	98 700	2 368 515	64 036	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Débiteurs	125 262	37 741	Receivables
Taxes de vente à recevoir	129 987	-	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	9 649	11 698	Prepaid expenses
	264 898	49 439	

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels de 2 874\$ plus les intérêts, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 430 154\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	442 529	468 391	Mortgage bearing interest at 5.01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$2,874 plus interest and secured by an investment property of the Trust with a book value of \$4,430,154 and hedged with interest rate swaps
Emprunt hypothécaire au taux de 4,78% échéant le 7 janvier 2019, remboursable par versements mensuels de 3 791\$, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 392 000\$	555 117	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\$	1 409 918	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
Emprunt hypothécaire au taux de 5,24% échéant le 5 avril 2023, remboursable par versements mensuels de 9 089\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 360 295\$	1 591 535	-	Mortgage bearing interest at 5.24% maturing on April 5, 2023, repayable in monthly installments of \$9,089 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,360,295
Emprunt hypothécaire réservé de 2 500 000\$ au taux de 5,19% échéant le 2 septembre 2023, remboursable par versements mensuels de 14 893\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 781 048\$	1 987 895	-	Mortgage with a reserved amount of \$2,500,000 bearing interest at 5.19% maturing on September 2, 2023, repayable in monthly installments of \$14,893 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$3,781,048
	5 986 994	2 480 977	
Courant	584 954	98 091	Current
Non courant	5 402 040	2 382 886	Non-current
	5 986 994	2 480 977	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

10. MORTGAGES (continued)

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

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

Année		Year
2013	43 618	2013
2014	578 142	2014
2015	151 711	2015
2016	161 798	2016
Subséquentement	5 051 725	Thereafter
	5 986 994	

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Balance de prix de vente au taux de 4,50%, payable à échéance le 7 septembre 2014, garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 203 077 \$	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
Prêt d'un montant original de 105 000\$, au taux de 8,00%, payable par versements mensuels de 2 129\$ venant à échéance le 20 mai 2018	99 226	-	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
	432 226	1 309 220	
Courant	351 270	976 220	Current
Non courant	80 956	333 000	Non-current
	432 226	1 309 220	

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

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

Année		Year
2013	4 432	2013
2014	351 638	2014
2015	20 185	2015
2016	21 861	2016
Subséquentement	34 110	Thereafter
	432 226	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
1 332 000 parts privilégiées de SEC RDL, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1. Le droit de conversion est garanti par une charge hypothécaire sur l'immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 203 077\$	331 346	329 775	1,332,000 preferred units of SEC RDL, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1. The rights of conversion are secured by a mortgage lien on the investment property with a book value of \$1,203,077
1 603 200 parts privilégiées de SEC Fronsac Barkoff, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	430 949	-	1,603,200 preferred units of SEC Fronsac Barkoff, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 485 000 parts privilégiées de SEC Fronsac CDM, non votantes et non participantes, convertibles en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	400 765	-	1,485,000 preferred units of SEC Fronsac CDM, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	<u>1 163 060</u>	<u>329 775</u>	

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

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

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

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

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
	\$	\$	
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées convertibles	200 175	87 500	Derivative financial instrument component of convertible preferred units

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

12. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES (suite)

12. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS (continued)

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Prix de levée (\$)	0,25 / 0,32	0,25	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0,0135	0,0125	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,50 / 2,00	1,50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0,75 / 4,25	18	Expected life (years)

Un charge financière négative de 51 305\$ [2012: 26 000\$] a été comptabilisé aux résultats de la Fiducie.

A financial gain of \$51,305 [2012: \$26,000] was recorded to income of the Trust.

Résultat par unité

Les unités privilégiées convertibles sont dilutives car leur conversion augmente la perte par unité.

Income per unit

The convertible preferred units are dilutive as their conversion increases the loss per unit.

13. AUTRES PASSIFS FINANCIERS

13. OTHER FINANCIAL LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Revenus reportés	120 562	-	Deferred revenues
Dépôts de locataires	26 897	-	Tenants's deposits
Courant	147 459	-	Current
Non courant	120 562	-	Non-current
	26 897	-	

14. EMPRUNT BANCAIRE

14. BANK LOAN

La Fiducie dispose d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant autorisé de 1 500 000\$ au taux préférentiel plus 0,75%. Au 30 septembre 2013, la Fiducie empruntait un montant de 800 000\$ sur cette ligne de crédit. Cette dernière est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 430 154\$.

The Trust has an authorized line of credit of \$1,500,000 with a financial institution, bearing interest at prime plus 0.75%. As at September 30, 2013, the Trust's line of credit has a balance of \$800,000. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,430,154.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012	
Comptes fournisseurs	860 353	93 917	Accounts payable
Autres crédateurs	24 021	2 455	Other payables
	884 374	96 372	

Au 30 septembre 2013, les crédateurs comprennent un montant de 697 166\$ relié à la construction d'un immeuble de

As at September 30, 2013, the accounts payable include an amount of \$697,166 related to the construction of an investment property.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE

16. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

	Nombre d'unités Number of units #	Prix / unité Price / unit \$	Valeur Value \$	Issued and fully paid
Unités de fiducie				Trust units
Solde au 1 janvier 2012	20 514 000		4 871 000	Balance January 1, 2012
Variation au cours de la période 2012:				Changes during the period 2012:
Émission d'unités	12 102 083	0,3192	3 862 500	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2012	32 616 083		8 733 500	Balance December 31, 2012
Variation au cours de la période 2013:				Changes during the period 2013:
Émission d'unités	335 000	0,25	83 750	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2013	32 951 083		8 817 250	Balance September 30, 2013

Émission d'unités

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

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

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

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

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

Issuance of units

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat d'unités (suite)

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 1 janvier 2012	505 000	0,25	Balance January 1, 2012
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
Variation au cours de la période 2013:			Changes during the period 2013:
Exercées	(335 000)	0,25	None
Solde au 30 septembre 2013	170 000	0,25	Balance September 30, 2013

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

	1,66 années / 1.66 years	Weighted average remaining life
31 décembre 2012		December 31, 2012
30 septembre 2013	1,84 années / 1.84 years	September 30, 2013

Résultat par unité

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

Income per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription

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

	Nombre de bons Number of warrants #
Solde au 1 janvier 2012	250 000
Variation au cours de la période 2012:	
Exercés	(50 000)
Solde au 31 décembre 2012	200 000
Variation au cours de la période 2013:	
Aucune	-
Solde au 30 septembre 2013	200 000

Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Balance January 1, 2012	0,25
Changes during the period 2012:	
Exercised	0,25
Balance December 31, 2012	0,25
Changes during the period 2013:	
None	-
Balance September 30, 2013	0,25

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

Résultat par unité

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

Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription

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

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31 2012
Prix de levée (\$)	0,25	0,25
Distribution prévue (\$)	0,0135	0,0125
Taux d'intérêt sans risque (%)	1,25 - 1,75	1,25 - 1,75
Volatilité annuelle prévue (%)	25,00	25,00
Durée estimative (années)	0,08 - 1,83	0,58 - 2,58

Des gains de 22 750\$ [2012: charge de 7 806\$] et 2 360\$ [2012: charge de 8 069\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme dépense de rémunération fondée sur des unités et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

Income per unit

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

Unit-based compensation and warrants

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

Gains of \$22,750 [2012: expense of \$7,806] and \$2,360 [2012: expense of \$8,069] were recorded to income of the Trust under unit-based compensation expense and variation of fair value of warrants respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

17. CHARGES FINANCIÈRES

17. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois / Three months		Neuf mois / Nine months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	59 540	31 276	136 120	63 124	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	5 810	7 750	18 928	27 250	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	9 492	6 634	18 609	7 533	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	23 720	9 348	53 574	27 700	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(86 025)	4 000	(51 305)	26 000	Variation of fair value of derivative financial instruments
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(1 800)	(3 000)	(5 900)	(11 000)	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	(5 420)	1 175	(2 360)	8 069	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	818	832	3 297	2 423	Interest and bank charges
Produits financiers	(5 362)	(9)	(5 362)	(1 327)	Financial income
Solde à la fin de la période	773	58 006	165 601	149 772	Balance end of period

18. RÉSULTAT PAR UNITÉ

18. INCOME PER UNIT

	Trois mois / Three months		Neuf mois / Nine months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(307 741)	47 378	291 089	132 681	Net income (loss) attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(89 925)	-	(22 841)	-	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	(397 666)	47 378	268 248	132 681	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	32 865 485	20 514 000	32 709 801	20 514 000	Weighted average number of unit outstanding - basic
Options	170 000	-	170 000	-	Options
Bons de souscription	200 000	-	200 000	-	Warrants
Parts privilégiées convertibles	4 420 200	-	3 526 545	-	Convertible preferred units
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	37 655 685	20 514 000	36 606 346	20 514 000	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	(0,0094)	0,0023	0,0089	0,0065	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	(0,0106)	0,0023	0,0073	0,0065	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

19. FLUX DE TRÉSORERIE

19. CASH FLOWS

	Trois mois / Three months		Neuf mois / Nine months		
	2013	2012	2013	2012	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif					Net changes in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	38 957	16 362	(215 459)	(2 459)	Other current assets
Autres actifs financiers	(16 367)	-	(128 548)	-	Other financial assets
Créditeurs	402 245	(11 259)	788 002	(12 734)	Accounts payable
Autres passifs financiers	147 459	-	147 459	-	Other financial liabilities
Variation des intérêts courus	(582)	2 399	(20 271)	(846)	Change in accrued interest
	571 712	7 502	571 183	(16 039)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	74 842	45 660	173 657	97 907	Interest expense
Variation des intérêts courus	(582)	2 399	(20 271)	(846)	Change in accrued interest
Coûts d'emprunt capitalisés aux immeubles de placements	16 927	-	37 653	-	Borrowing costs recorded to investment properties
Intérêts payés	91 187	48 059	191 039	97 061	Interest paid

20. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

20. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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

21. GESTION DU CAPITAL

21. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

The Trust's capital components are the following:

	30 septembre / September 30, 2013	31 décembre / December 31, 2012	
	\$	\$	Capital
Capital			
Emprunts hypothécaires	5 986 994	2 480 977	Mortgages
Dettes à long terme	432 226	1 309 220	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles (capital)	1 321 230	333 000	Convertible preferred units (principal)
Unités de fiducie	8 817 250	8 733 500	Trusts units
	16 557 700	12 856 697	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

Juste valeur

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

Instruments financiers courant

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

Dettes

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

Fair value

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

Current financial instruments

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

Debts

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

<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>30 septembre 2013</u>					<u>September 30, 2013</u>
<u>Actifs financiers</u>					<u>Financial assets</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	98 700	-	98 700	Cash and cash equivalents
Débiteurs	-	125 262	-	125 262	Receivables
Autres actifs financiers	-	128 548	-	128 548	Other financial assets
	-	352 510	-	352 510	
<u>Passifs financiers</u>					<u>Financial liabilities</u>
Créditeurs	-	-	884 374	884 374	Accounts payable
Emprunt bancaire	-	-	800 000	800 000	Bank loan
Emprunts hypothécaires	-	-	5 986 994	5 986 994	Mortgages
Dette à long terme	-	-	432 226	432 226	Long term debt
Parts privilégiées convertibles	-	-	1 163 060	1 163 060	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	200 175	-	-	200 175	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	6 700	-	-	6 700	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	21 090	-	-	21 090	Unit-based compensation and warrants
Autres passifs financiers	-	-	147 459	147 459	Other financial liabilities
	227 965	-	9 414 113	9 642 078	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

23. GESTION DU RISQUE

23. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 30 septembre 2013, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 125 262\$ (2012: 23 053\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque

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

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 43 234\$ sur le montant de la dépense de l'exercice.

Risque de liquidité

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

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk stems primarily from the potential inability of clients to discharge their rental obligations. As at September 30, 2013, accounts receivable included in the receivables amount to \$125,262 (2012: \$23,053) 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 \$43,234 on the expense amount of this year.

Liquidity risk

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

23. GESTION DU RISQUE (suite)

Instruments financiers dérivés

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 30 septembre 2013, le swap affichait une valeur négative de 6 700\$ (2012: 15 000\$) 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.

24. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2013, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 13 000\$ (2012: 12 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 712\$ (2012: 1 031\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 403\$ (2012: 73 744\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels 1 139\$ est à recevoir au 30 septembre 2013 (2012: 5 000\$).

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

23. RISK MANAGEMENT (continued)

Derivative financial instruments

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

The Trust used an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to the reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at September 30, 2013, the swap contract had a negative fair value of \$6,700 (2012: \$15,000) 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.

24. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended September 30, 2013, the Trust paid \$13,000 (2012: \$12,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$712 (2012: \$1,031) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$70,403 (2012: \$73,744) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which \$1,139 is included in the receivables of September 30, 2013 (2012: \$5,000).

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2013 ET 2012

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2013 AND 2012

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

24. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 0\$ (2012: 2 000\$) payé à des fiduciaires.

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

Rémunération des principaux dirigeants

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

25. SECTEURS OPÉRATIONNELS

La presque 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.

	Trois mois / Three months		Neuf mois / Nine months	
	2013	2012	2013	2012
	%	%	%	%
Revenu de location d'immeubles de placement				
Compagnie pétrolière canadienne	31	27	31	25
Compagnies liées à des fiduciaires	30	40	31	43
Compagnie internationale de restauration rapide	10	5	11	12
Compagnie internationale de dépanneur	26	28	26	20
Autres	3	-	1	-
	100	100	100	100

24. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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

Interest on long term debt includes \$0 (2012: \$2,000) paid to trustees.

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

Officers compensation

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

25. OPERATING SEGMENTS

The entire rental income mostly 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.

Rental income from investment properties

Major canadian oil and gas company
Trustees related companies
International fast-food company
International convenience store company
Others