
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST****ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES**
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
*(Non audités - préparés par la direction)***INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

	<u>PAGE</u>	
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation Financière	1	Balance Sheets
Compte 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	5-27	Notes to Financial Statements

Les états financiers consolidés intermédiaires du 30 septembre 2011 et 2010 n'ont pas fait l'objet d'une revue de la part des auditeurs de la Fiducie.

The interim consolidated financial statements of June 30, 2011 and 2010 have not been reviewed by the Trust's auditors.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED BALANCE SHEETS

(Unaudited - prepared by management)

	30 septembre / September 30, 2011 \$	31 décembre / December 31, 2010 \$ (note 3)	1 janvier / January 1, 2010 \$ (note 3)	
ACTIF			ASSETS	
Actifs non courants			Non-Current assets	
Immeubles de placement (note 4)	7 075 473	6 084 704	6 060 000	Investment properties (note 4)
Actifs incorporels (note 5)	16 661	22 214	29 618	Intangible assets (note 5)
Actifs d'impôts futurs	127 500	127 500	114 432	Future income tax assets
	7 219 634	6 234 418	6 204 050	
Actifs courants			Current assets	
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 6)	455 214	886 968	388 478	Cash and cash equivalents (note 6)
Débiteurs	20 167	14 004	25 490	Receivables
Frais payés d'avance	11 576	5 757	5 757	Prepaid expenses
	7 706 591	7 141 147	6 623 775	
PASSIF			LIABILITIES	
Passifs non courants			Non-Current liabilities	
Emprunts hypothécaires (note 8)	2 593 877	2 737 259	2 928 436	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	583 000	550 000	550 000	Long-term debt (note 9)
Parts privilégiées convertibles (note 10)	326 930	-	-	Convertible preferred units (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 10)	38 000	-	-	Derivative financial instruments (note 10)
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	92 000	58 223	37 661	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des parts (note 11)	23 000	-	-	Unit-based compensation (note 11)
Passifs d'impôts futurs	241 693	241 693	241 693	Future income tax liabilities
	3 898 500	3 587 175	3 757 790	
Passifs courants			Current liabilities	
Créditeurs	82 715	66 237	60 349	Accounts payable
Produits reportés	2 750	2 750	2 750	Deferred revenues
Portion court terme emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 8 et 9)	491 172	191 172	191 172	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 et 9)
	4 475 137	3 847 334	4 012 061	
CAPITAUX PROPRES	3 231 454	3 293 813	2 611 714	EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	7 706 591	7 141 147	6 623 775	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

Approuvé au nom du Conseil:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

MICHEL LASSONDE

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**COMPTE DE RÉSULTAT ET
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE**
(Non audités - préparés par la direction)

**CONSOLIDATED INCOME AND
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30**
(Unaudited - prepared by management)

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

	2011	2010	2011	2010	
	\$	\$	\$	\$	
		(note 3)		(note 3)	
PRODUITS					REVENUE
Revenu de location des immeubles de placement (note 16)	121 814	116 546	376 398	363 992	Rental income from investment properties (note 16)
CHARGES					EXPENSES
Rémunération fondée sur des parts	20 500	12 000	20 500	12 000	Unit-based compensation
Charges administratives (note 16)	33 989	32 396	96 210	89 397	Administrative expenses (note 16)
Frais reliés à la conversion en fiducie de placements et acquisitions (note 16)	35 572	-	106 813	-	Disbursements related to conversion to real estate fund and acquisitions (note 16)
Charges financières (notes 13 et 16)	110 612	117 808	207 181	201 881	Financial expenses (notes 13 and 16)
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	5 553	5 553	Amortization intangible assets
	202 524	164 055	436 257	308 831	
Bénéfice avant impôts	(80 710)	(47 509)	(59 859)	55 161	Income before income taxes
Impôts sur les bénéfices Exigibles et futurs	-	-	-	-	Income taxes Current and future
	-	-	-	-	
Résultat net (perte nette) et résultat global	(80 710)	(47 509)	(59 859)	55 161	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

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

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

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

30 SEPTEMBRE 2011

SEPTEMBER 30, 2011

	Déficit Deficit	Parts de Fiducie Trust Units (note 11)	Surplus Surplus	Capitaux propres Equity	
31 décembre 2010 (note 3)	\$ 29 913	\$ 3 190 000	\$ 73 900	\$ 3 293 813	December 31, 2010 (note 3)
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat et résultat global	(59 859)			(59 859)	Income and comprehensive income
Révision de la rémunération fondée sur des parts suite à la conversion (note 11)			(2 500)	(2 500)	Adjustment to unit-based compensation following conversion (note 11)
30 septembre 2011	(29 946)	3 190 000	71 400	3 231 454	September 30, 2011

30 SEPTEMBRE 2010

SEPTEMBER 30, 2010

	Déficit Deficit	Parts de Fiducie Trust Units (note 11)	Surplus Surplus	Capitaux propres Equity	
1 janvier 2010 (note 3)	(55 186)	\$ 2 605 000	\$ 61 900	\$ 2 611 714	January 1, 2010 (note 3)
Émission d'actions		585 000		585 000	Issuance of shares
Frais d'émission d'actions	(35 250)			(35 250)	Shares issue costs
Rémunération fondée sur des parts			12 000	12 000	Stock-based compensation
Variations au cours de la période:					Changes during the period:
Résultat et résultat global	55 161			55 161	Income and comprehensive income
30 septembre 2010	(35 275)	3 190 000	73 900	3 228 625	September 30, 2010

*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

FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED CASH FLOWS
FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBRE 30
(Unaudited - prepared by management)

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

	2011	2010	2011	2010	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette) et résultat global	(80 710)	(47 509)	(59 859)	55 161	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Éléments hors caisse:					Non-cash items:
Charges d'intérêts (note 14)	45 932	49 466	140 960	147 507	Interest expense (note 14)
Intérêts payés (note 14)	(45 017)	(49 516)	(140 245)	(147 757)	Interest paid (note 14)
Rémunération fondée sur des parts	20 500	12 000	20 500	12 000	Unit-based compensation
Augmentation de la composante passif de la dette à long terme convertible	1 930	-	1 930	-	Increase of liability component of the convertible long-term debt
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30 000	-	30 000	-	Variation of fair value of derivative financial instrument
(Gains) pertes non réalisées sur les swaps de taux d'intérêt	32 500	68 416	33 777	54 643	Unrealized (gains) losses on interest rates swaps
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	5 553	5 553	Amortization intangible assets
	6 986	34 708	32 616	127 107	
Variation nette des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 14)	53 326	40 731	3 781	(11 173)	Net change in non-cash operating items (note 14)
	60 312	75 439	36 397	115 934	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Augmentation immeubles de placements	(333 377)	(6 875)	(324 769)	(6 875)	Increase in investment properties
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Remboursement emprunts hypothécaires	(47 794)	(47 794)	(143 382)	(143 383)	Repayment of mortgages
Émission d'actions	-	585 000	-	585 000	Issuance of shares
Frais d'émission d'actions	-	(35 250)	-	(35 250)	Shares issue costs
	(47 794)	501 956	(143 382)	406 367	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(320 859)	570 520	(431 754)	515 426	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	776 073	333 384	886 968	388 478	Cash and cash equivalents beginning of period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 6)	455 214	903 904	455 214	903 904	Cash and cash equivalents end of period (note 6)

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 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

FPI, ses filiales, toutes en propriété exclusive, et la société en commandité, dont elle est le seul commanditaire, louent des immeubles commerciaux. La Fiducie est cotée sur la Bourse de Croissance TSX («TSXVE») sous le symbole «GAZ.UN», et son siège social est situé au 3241 rue Principale St-Jean-Baptiste Québec, J0L 2B0.

Ces états financiers intermédiaires ont été approuvés par le conseil d'administration le 28 novembre, 2011.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Déclaration de conformité

Selon les Normes internationales d'information financière (les «IFRS»), les entités qui adoptent les IFRS doivent procéder, dans leurs premiers états financiers annuels dressés en IFRS, à une déclaration explicite et sans réserve de leur conformité aux IFRS. La Fiducie fera cette déclaration dans ses états financiers consolidés pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2011. Les présents états financiers ont été résumés conformément à IAS 34, *Information financière intermédiaire* («IAS 34»), telle que publiée par l'International Accounting Standards Board (l'«IASB») et, par conséquent, ne fournissent pas toutes les informations qui seraient présentées dans les états financiers annuels. Les présents états financiers ont été établis selon les méthodes comptables que la Fiducie prévoit adopter pour préparer ses états financiers consolidés de l'exercice clôturant le 31 décembre 2011.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

On July 1st, 2011, the Trust converted Fronsac Capital Inc. ("Fronsac") into a real estate investment trust through an arrangement under section 192 of the Canadian Business Corporations Act. The shareholders of Fronsac has received one (1) unit of FPI for each common share of Fronsac. This transaction was recorded as an exchange of capital.

FPI, its subsidiaries, all wholly-owned, and the limited partnership, where FPI is the sole limited partner, 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 financial statements were approved on November 28, 2011 by the Board of Directors.

2. ACCOUNTING POLICIES

Statement of compliance

International Financial Reporting Standards ("IFRS") require entities that adopt IFRS to make an explicit and unreserved statement in their first annual IFRS financial statements of compliance with IFRS. The Trust will make this statement when it issues its consolidated financial statements for the year ending December 31, 2011. These financial statements are condensed in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting" ("IAS 34") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB") and, as such, do not include all of the disclosures that would be included in annual financial statements. These financial statements use the accounting policies the Trust expects to adopt in its consolidated financial statements for the year ending December 31, 2011.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

2. CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

2. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Mode de présentation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon les IFRS et sont présentés en dollars canadiens. Les conventions comptables sont conformes aux recommandations de l'IASB

Basis of presentation

The financial statements have been prepared in accordance with IFRS and are presented in Canadian dollars. The accounting policies are in accordance with the IASB recommendations

Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés de la Fiducie comprennent les comptes de la Fiducie, de ses filiales toutes entièrement détenues et d'une société en commandite dont FPI est le seul commanditaire.

Basis of consolidation

The Trust's consolidated financial statements include the accounts of the Trust, its subsidiaries, all wholly-owned, and a limited partnership where FPI is the only limited partner.

Utilisation d'estimations

Dans la préparation des états financiers de la Fiducie, la direction doit faire des estimations ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif portés aux états financiers. Ces mêmes estimations ont aussi une incidence sur la présentation des éventualités en date des états financiers, de même que sur les postes de produits et charges des exercices. Il est donc possible que les résultats réels diffèrent de ces estimations. La Fiducie doit faire des estimations importantes relativement à la répartition du prix d'achat des placements immobiliers acquis aux évaluations de la juste valeur du swap, des instruments financiers dérivés et du passif rémunération fondée sur des parts.

Use of estimates

In preparing the Trust's financial statements, management is required to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and reported amounts of income and expenses during the year. Actual results could differ from those estimates. The Trust must make significant estimates in the allocation of the purchase price of real estate investments acquired and the determination of the fair value of the swaps, the derivative financial instruments and the unit-based compensation liability.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur qui reflètent les conditions présentes du marché à chacune des dates des états financiers. Les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur sont comptabilisés aux résultats nets de la période au cours de laquelle ils se produisent.

Investment properties

Investment properties are recorded at fair value reflecting current market conditions at each balance sheet date. Gains or losses from changes in fair values are recorded in net income in the period in which they arise.

La juste valeur est le prix auquel un actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Fair value is the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction.

Les immeubles de placement se composent de stations d'essence en bordure de routes principales. Ces stations d'essence abritent ordinairement un dépanneur et un service de restauration rapide.

Investment properties are composed of service gas stations located alongside major highways. These gas stations ordinarily house convenience store and fast food restauration.

Actifs incorporels

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

Intangible assets

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

2. CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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.

Constatation des produits

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

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 constatation des revenus commence à la date d'entrée en vigueur du bail. La Fiducie utilise la méthode linéaire pour comptabiliser les revenus de location.

Contrats de location

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

Rémunération fondée sur des parts

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour ses attributions fondées sur des parts, selon laquelle la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. Comme les parts 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 parts est présentée à titre de passif.

Résultat (perte) par part

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

2. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Cash and cash equivalents

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

Revenue recognition

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

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

Leases

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

Unit-based compensation

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

Income (loss) per unit

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

2. CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Impôts sur le bénéfice

La Fiducie utilise la méthode du passif fiscal pour comptabiliser les impôts sur le bénéfice. Selon cette méthode, les impôts futurs sont calculés sur la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs en tenant compte des taux et des lois fiscales pratiquement en vigueur pour les périodes où l'on prévoit que les écarts se résorberont. Les actifs d'impôts sont constatés lorsqu'il est plus probable qu'improbable que l'actif sera réalisé.

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 détenus à des fins de transaction sont comptabilisés aux résultats et présentés dans les frais d'administration. 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, ainsi que les débiteurs sont classés dans les «Prêts et créances». Les créditeurs, les emprunts hypothécaires et la dette à long terme 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 parts de fiducie, rachetables au gré du détenteur, sont considérées comme passif financier. Cependant elles répondent aux critères de l'IAS 32 qui leurs permettent d'être présentées dans les capitaux propres.

2. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Income taxes

The Trust follows the liability method of accounting for income taxes. According to this method, future income taxes are determined using the difference between the accounting and tax basis of assets and liabilities using the substantively enacted tax rates and fiscal laws expected to apply in the periods in which those differences are expected to be recovered. Future income tax assets are recognized when it is more likely than not that the assets will be realized.

Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured and recognized at their fair value. Transaction costs from held-for-trading assets and liabilities are recognized in earnings 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, and receivables are classified in the «Loans and receivables» category. Accounts payable, deferred revenues, mortgages and long-term debts 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

2. CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Les parts privilégiées convertibles, les instruments financiers dérivés et les swaps de taux d'intérêt 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 aux résultats.

Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2011, la trésorerie et équivalents de trésorerie représente le seul actif et/ou passif évalué selon le niveau 1.

Niveau 2: Cette catégorie 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 2011, les Instruments financiers dérivés, les Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la Rémunération fondée sur des parts 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 2011, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 3.

2. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Convertible preferred units, derivative financial instruments and interest rate swaps are classified in the «Financial liabilities designated at fair value through profit or loss» category. They are measured at their fair value and changes in fair value are recognized to income.

Fair value hierarchy

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

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2011, cash and cash equivalents represent the only assets and/or liability valued upon level 1.

Level 2: This category 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, 2011, the Derivative financial instruments, the Interest rate swaps at fair value and the Unit-based compensation represent the only assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this category 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, 2011, no asset and/or liability is valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS

Les états financiers consolidés de la Fiducie pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011 seront les premiers états financiers annuels conformes aux IFRS. Ces états financiers consolidés de la Fiducie ont été préparés tel que décrit au premier paragraphe de la note 2. La Fiducie a mis en application IFRS 1, "Première Adoption des Normes Internationales" («IFRS 1») pour la préparation de ses états financiers annuels.

La Fiducie a effectué le basculement entre les principes comptables généralement reconnus du Canada («PCGR du Canada») et IFRS le 1er janvier 2011 et a préparé un bilan d'ouverture consolidé au 1er janvier 2010 dans le but de présenter des états financiers comparatifs.

Dans sa préparation des états financiers consolidés conformes à IFRS 1, la Fiducie a décidé de se prévaloir de certaines exemptions permises à d'autres normes IFRS. En ce sens, les regroupements d'entreprises qui prévalaient avant la date de transition n'ont pas été redressés selon IFRS 3, "Regroupements d'entreprises". La classification déterminée selon les PCGR canadiens a été maintenue.

La Fiducie a appliqué l'exception obligatoire suivante à l'application rétrospective des autres IFRS. Les estimations sous les IFRS au 1er janvier 2010 sont cohérentes avec celles faites pour la même date sous les PCGR canadiens.

La Fiducie a préparé les rapprochements suivants qui montrent les ajustements à la transition aux IFRS:

- Capitaux propres au 1 janvier 2010
- Capitaux propres au 30 septembre 2010
- Capitaux propres au 31 décembre 2010
- Résultat et résultat global au 30 septembre 2010 (9 mois)
- Résultat et résultat global au 30 septembre 2010 (3 mois)
- Résultat et résultat global au 31 décembre 2010

3. TRANSITION TO IFRS

The Trust's consolidated financial statements for the year ending December 31, 2011 will be the first annual financial statements prepared in accordance with IFRS. These financial statements of the Trust are prepared in accordance with the first paragraph of note 2. The Trust applies IFRS 1, "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" ("IFRS 1") in the preparation of its annual financial statements.

The Trust transitioned from Canadian Generally Accepted Accounting Principles ("Canadian GAAP") to IFRS on January 1st, 2011 and has prepared an opening IFRS consolidated balance sheet on January 1st, 2010 in order to present comparative financial statements.

In the preparation of its consolidated financial statements in accordance with IFRS 1, the Trust has used optional exemptions to other IFRS standards. In this respect, the Trust has applied the business combinations exemptions in IFRS 1 to not apply IFRS 3, "Business Combinations" and all business combinations prior to the transition date have not been restated. The classification determined under Canadian GAAP has been maintained.

The Trust has applied the following mandatory exception from retrospective application of IFRS. IFRS estimated as of January 1st, 2010 are consistent with the estimates made under Canadian GAAP at the same date.

The Trust has prepared the following reconciliations to show the adjustments following the transition to IFRS:

- Equity as at January 1, 2010
- Equity as at September 30, 2010
- Equity as at December 31, 2010
- Income and comprehensive income September 30, 2010 (9 months)
- Income and comprehensive income September 30, 2010 (3 months)
- Income and comprehensive income December 31, 2010

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

3. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement des capitaux propres au 1er janvier 2010

Reconciliation of equity as at January 1st , 2010

ACTIF	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustements \$	IFRS \$	ASSETS
Actifs non courants				Non-Current assets
Immeubles de placement (a)	5 218 515	841 485	6 060 000	Investment properties (a)
Actifs incorporels	29 618	-	29 618	Intangible assets
Actifs d'impôts futurs (b)	294 990	(177 054)	117 936	Future income tax assets (b)
	5 543 123	664 431	6 207 554	
Actifs courants				Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	388 478	-	388 478	Cash and cash equivalents
Débiteurs	25 490	-	25 490	Receivables
Frais payés d'avance	5 757	-	5 757	Prepaid expenses
	5 962 848	664 431	6 627 279	
PASSIF				LIABILITIES
Passifs non courants				Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires	2 928 436	-	2 928 436	Mortgages
Dette à long terme	550 000	-	550 000	Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	37 661	-	37 661	Interest rate swaps at fair value
Passifs d'impôts futurs (b)	-	245 197	245 197	Future income tax liabilities (b)
	3 516 097	245 197	3 761 294	
Passifs courants				Current liabilities
Créditeurs	60 349	-	60 349	Accounts payable
Produits reportés	2 750	-	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires	191 172	-	191 172	Current portion of mortgages
	3 770 368	245 197	4 015 565	
CAPITAUX PROPRES	2 192 480	419 234	2 611 714	EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	5 962 848	664 431	6 627 279	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

(a) Immeubles de placement

- (i) Réévaluation des immeubles de placement
- (ii) Autres ajustements

862 448

(20 963)

841 485

(i) La Fiducie a réévalué ses immeubles de placement à la juste valeur et a utilisé cette juste valeur en tant que coût présumé.

(ii) La Fiducie a passé aux résultats des frais reportés.

(a) Investment properties

- (i) Reevaluation of investment properties
- (ii) Other adjustments

(i) The Trust has recorded its investment properties at fair value and used this fair value as deemed cost.

(ii) The Trust has expensed deferred costs.

(b) Impôts reportés (net)

L'ajustement aux impôts reportés est le résultat de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements qui crée un passif d'impôt plus grand.

(422 251)

(b) Deferred taxes (net)

The adjustment to deferred taxes relates to the increase in fair value of the investment properties. This increase results in a bigger deferred tax liability.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

3. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement des capitaux propres au 30 septembre 2010

Reconciliation of equity as at September 30th, 2010

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustments \$	IFRS \$	
ACTIF				ASSETS
Actifs non courants				Non-Current assets
Immeubles de placement (a)	5 080 160	986 715	6 066 875	Investment properties (a)
Actifs incorporels	24 065	-	24 065	Intangible assets
Actifs d'impôts futurs (b)	294 990	(177 054)	117 936	Future income tax assets (b)
	5 399 215	809 661	6 208 876	
Actifs courants				Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	903 904	-	903 904	Cash and cash equivalents
Débiteurs	20 384	-	20 384	Receivables
Frais payés d'avance	4 366	-	4 366	Prepaid expenses
	6 327 869	809 661	7 137 530	
PASSIF				LIABILITIES
Passifs non courants				Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires	2 785 053	-	2 785 053	Mortgages
Dette à long terme	550 000	-	550 000	Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	92 304	-	92 304	Interest rate swaps at fair value
Passifs d'impôts futurs (b)	-	245 197	245 197	Future income tax liabilities (b)
	3 427 357	245 197	3 672 554	
Passifs courants				Current liabilities
Créditeurs	42 429	-	42 429	Accounts payable
Produits reportés	2 750	-	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires	191 172	-	191 172	Current portion of mortgages
	3 663 708	245 197	3 908 905	
CAPITAUX PROPRES	2 664 161	564 464	3 228 625	EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	6 327 869	809 661	7 137 530	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

(a) Immeubles de placement

(i) Réévaluation des immeubles de placement	862 448
(ii) Amortissement des immeubles de placements	145 230
(iii) Autres ajustements	(20 963)
	986 715

(a) Investment properties

(i) Reevaluation of investment properties	862 448
(ii) Amortization of investment properties	145 230
(iii) Other adjustments	(20 963)
	986 715

(i) La Fiducie a réévalué ses immeubles de placement à la juste valeur et a utilisé cette juste valeur en tant que coût présumé.
(ii) Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.
(iii) La Fiducie a passé aux résultats des frais reportés.

(i) The Trust has recorded its investment properties at fair value and used this fair value as deemed cost.
(ii) Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.
(iii) The Trust has expensed deferred costs.

(b) Impôts reportés (net)
L'ajustement aux impôts reportés est le résultat de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements qui crée un passif d'impôt plus grand.

(b) Deferred taxes (net)
The adjustment to deferred taxes relates to the increase in fair value of the investment properties. This increase results in a bigger deferred tax liability.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

3. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement des capitaux propres au 31 décembre 2010

Reconciliation of equity as at December 31st, 2010

	PCGR canadiens Canadian GAAP	Ajustements Adjustments	IFRS	
	\$	\$	\$	
ACTIF				ASSETS
Actifs non courants				Non-Current assets
Immeubles de placement (a)	5 049 579	1 035 125	6 084 704	Investment properties (a)
Actifs incorporels	22 214	-	22 214	Intangible assets
Actifs d'impôts futurs (b)	127 500	-	127 500	Future income tax assets (b)
	5 199 293	1 035 125	6 234 418	
Actifs courants				Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	886 968	-	886 968	Cash and cash equivalents
Débiteurs	14 004	-	14 004	Receivables
Frais payés d'avance	5 757	-	5 757	Prepaid expenses
	6 106 022	1 035 125	7 141 147	
PASSIF				LIABILITIES
Passifs non courants				Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires	2 737 259	-	2 737 259	Mortgages
Dette à long terme	550 000	-	550 000	Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	58 223	-	58 223	Interest rate swaps at fair value
Passifs d'impôts futurs (b)	91 500	150 193	241 693	Future income tax liabilities (b)
	3 436 982	150 193	3 587 175	
Passifs courants				Current liabilities
Créditeurs	66 237	-	66 237	Accounts payable
Produits reportés	2 750	-	2 750	Deferred revenues
Portion court terme des emprunts hypothécaires	191 172	-	191 172	Current portion of mortgages
	3 697 141	150 193	3 847 334	
CAPITAUX PROPRES	2 408 881	884 932	3 293 813	EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	6 106 022	1 035 125	7 141 147	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

(a) Immeubles de placement

- (i) Réévaluation des immeubles de placement
- (ii) Amortissement des immeubles de placements
- (iii) Autres ajustements

1 035 125

- (i) La Fiducie a réévalué ses immeubles de placement à la juste valeur et a utilisé cette juste valeur en tant que coût présumé.
- (ii) Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.
- (iii) La Fiducie a passé aux résultats des frais reportés.

(a) Investment properties

- (i) Reevaluation of investment properties
- (ii) Amortization of investment properties
- (iii) Other adjustments

- (i) The Trust has recorded its investment properties at fair value and used this fair value as deemed cost.
- (ii) Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.
- (iii) The Trust has expensed deferred costs.

(b) Impôts reportés (net)

L'ajustement aux impôts reportés est le résultat de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements qui crée un passif d'impôt plus grand.

(150 193)

(b) Deferred taxes (net)

The adjustment to deferred taxes relates to the increase in fair value of the investment properties. This increase results in a bigger deferred tax liability.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

3. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement du résultat et résultat global au 30 septembre 2010 (9 mois)

Reconciliation of income and comprehensive income as at September 30th, 2010 (9 months)

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustements \$	IFRS \$	
PRODUITS				REVENUE
Revenu de location des immeubles de placement	363 992	-	363 992	Rental income from investment properties
Intérêt	1 619	-	1 619	Interest
	365 611	-	365 611	
CHARGES				EXPENSES
Rémunération à base d'actions	12 000	-	12 000	Stock-based compensation
Charges administratives	89 397	-	89 397	Administrative expenses
Intérêts sur emprunts hypothécaires	110 757	-	110 757	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	36 750	-	36 750	Interest on long-term debt
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	54 643	-	54 643	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	1 350	-	1 350	Interest and bank charges
Amortissement immeubles de placement (a)	145 230	(145 230)	-	Amortization investment properties (a)
Amortissement actifs incorporels	5 553	-	5 553	Amortization intangible assets
	455 680	(145 230)	310 450	
Résultat et résultat global	(90 069)	145 230	55 161	Net income and comprehensive income

Rapprochement du résultat et résultat global au 30 septembre 2010 (3 mois)

Reconciliation of income and comprehensive income as at September 30th, 2010 (3 months)

	PCGR canadiens Canadian GAAP \$	Ajustements Adjustements \$	IFRS \$	
PRODUITS				REVENUE
Revenu de location des immeubles de placement	116 546	-	116 546	Rental income from investment properties
Intérêt	270	-	270	Interest
	116 816	-	116 816	
CHARGES				EXPENSES
Rémunération à base d'actions	12 000	-	12 000	Stock-based compensation
Charges administratives	32 396	-	32 396	Administrative expenses
Intérêts sur emprunts hypothécaires	37 216	-	37 216	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	12 250	-	12 250	Interest on long-term debt
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	68 416	-	68 416	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	196	-	196	Interest and bank charges
Amortissement immeubles de placement (a)	48 410	(48 410)	-	Amortization investment properties (a)
Amortissement actifs incorporels	1 851	-	1 851	Amortization intangible assets
	212 735	(48 410)	164 325	
Résultat et résultat global	(95 919)	48 410	(47 509)	Net income and comprehensive income

(a) Amortissement immeubles de placement

Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.

(a) Amortization investment properties

Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

3. BASCULEMENT AUX IFRS (suite)

3. TRANSITION TO IFRS (continued)

Rapprochement du résultat et résultat global au 31 décembre 2010

Reconciliation of income and comprehensive income as at December 31st, 2010

	PCGR canadiens Canadian GAAP	Ajustements Adjustements	IFRS	
	\$	\$	\$	
PRODUITS				REVENUE
Revenu de location des immeubles de placement	476 946	-	476 946	Rental income from investment properties
Intérêt	1 878	-	1 878	Interest
	478 824	-	478 824	
CHARGES				EXPENSES
Rémunération à base d'actions	12 000	-	12 000	Stock-based compensatiopn
Charges administratives	132 924	-	132 924	Administrative expenses
Intérêts sur emprunts hypothécaires	147 712	-	147 712	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	49 000	-	49 000	Interest on long-term debt
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	20 562	-	20 562	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	1 941	-	1 941	Interest and bank charges
Amortissement immeubles de placement (a)	193 640	(193 640)	-	Amortization investment properties (a)
Amortissement actifs incorporels	7 404	-	7 404	Amortization intangible assets
	565 183	(193 640)	371 543	
Bénéfice avant impôts	(86 359)	193 640	107 281	Income before income taxes
Impôts sur les bénéfices				Income taxes
Exigibles	-	-	-	Current
Futurs (b)	258 990	(268 554)	(9 564)	Future (b)
	258 990	(268 554)	(9 564)	
Résultat et résultat global	(345 349)	462 194	116 845	Net income and comprehensive income

(a) Amortissement immeubles de placement
Selon IFRS, la Fiducie ne doit pas amortir ses immeubles de placements.

(a) Amortization investment properties
Under IFRS, amortization of investment properties is not allowed.

(b) Impôts reportés
Ajustement des écarts temporaires sur les immeubles de placement.

(b) Deferred taxes
Adjustment of timing differences on investment properties.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

31 décembre 2010	\$	December 31, 2010
Solde au début de la période	6 060 000	Balance beginning of period
Additions:		Additions:
Acquisitions	-	Acquisitions
Dépenses comptabilisées	24 704	Capital expenditures
Dispositions	-	Dispositions
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	-	Increase (decrease) in value of investment properties
Solde à la fin de la période	6 084 704	Balance end of period
<hr/>		
30 septembre 2011	\$	September 30, 2011
Solde au début de la période	6 084 704	Balance beginning of period
Additions:		Additions:
Acquisitions	1 000 000	Acquisitions
Dépenses comptabilisées (net)	(9 231)	Capital expenditures (net)
Dispositions	-	Dispositions
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	-	Increase (decrease) in value of investment properties
Solde à la fin de la période	7 075 473	Balance end of period

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

On September 7, 2011, FPI through Société en commandite Rivière-du-Loup ("SEC RDL"), where FPI is the only limited partner, made an acquisition of a real estate property for a consideration of \$1,000,000. The purchase price was paid with an immediate payment of \$334,000, a balance of sale of \$333,000 with an annual interest rate of 4,50% maturing on September 7, 2014 and through the issuance of \$333,000 Class B units of SEC RDL which are convertible into 1,332,000 units of FPI. This transaction does not meet the criteria of IFRS 3 "Business Combinations and is then recorded as an acquisition of assets.

Juste valeur

La juste valeur des immeubles de placements est déterminée soit par un évaluateur indépendant ou par une évaluation faite à l'interne par la direction. La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux présents états financiers provient de l'analyse faite par un évaluateur indépendant lors de l'acquisition des immeubles. La direction a déterminé que ces valeurs reflétaient toujours adéquatement la juste valeur des immeubles de par leur analyse récente et un marché qui a peu évolué depuis leur acquisition.

Fair value

The fair value of investment properties is either determined by an independent appraisal firm or by an internal appraisal made by management. The fair value of the investment properties indicated in the financial statements comes from an independent appraisal firm engaged at the time of acquisition of the properties. Management estimates that this value adequately reflects the current fair value of the investment properties, as the valuation is recent and the market has little changed since their acquisition.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

5. ACTIFS INCORPORELS

5. INTANGIBLE ASSETS

	Coût	Amortissement Cumulé Accumulated Amortization	Valeur Nette Net book Value	
	\$	\$	\$	
30 septembre 2011 / September 30, 2011				
Relations avec les locataires	40 108	23 447	16 661	Tenant relationships
31 décembre 2010 / December 31, 2010				
Relations avec les locataires	40 108	17 894	22 214	Tenant relationships

6. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre September 30 2011	30 septembre September 30 2010	31 décembre December 31 2010	
	\$		\$	
Encaisse	455 214	903 904	886 968	Cash

7. AUTRE ACQUISITION ET FINANCEMENT

7. OTHER ACQUISITION AND FINANCING

Le 5 juillet 2010, Corporation Canadienne de Capital Prodigie ("Capital Prodigie"), une société de capital de démarrage, et Investissement Fronsac inc, filiale exclusive de Fronsac, ont fusionné. En vertu de la fusion, les actionnaires de Capital Prodigie ont reçu, en échange de leurs actions dans le capital de cette dernière, 2 350 000 actions ordinaires de Fronsac, soit une action de Fronsac pour deux actions de Capital Prodigie. Suite à la fusion, la société issue de celle-ci et nommée Investissements Immobiliers Prodigie Inc., est devenue une filiale exclusive de Fronsac. La juste valeur des actifs nets acquis se résume comme suit:

On July 5, 2010, Canadian Prodigy Capital Corporation ("Prodigy Capital"), a junior capital pool company, and Investissement Fronsac Inc., a wholly owned subsidiary of Fronsac, amalgamated. Under this amalgamation, the shareholders of Prodigy Capital have received, in exchange of their shares of the latter, 2,350,000 common shares of Fronsac, representing one share of Fronsac for every two shares of Prodigy Capital. Following this amalgamation, a new company named Investissements Immobiliers Prodigie Inc. became a wholly owned subsidiary of Fronsac. The details of the net assets acquired, at fair value, are summarized as follows:

Actifs acquis	\$	Assets acquired
Encaisse	585 000	Cash
Passifs assumés	-	Liabilities assumed
Juste valeur des actifs nets acquis	585 000	Fair market value of net assets acquired
Contrepartie		Consideration
Actions ordinaires émises	585 000	Common shares issued

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

8. MORTGAGES

	30 septembre September 30 2011 \$	31 décembre December 31 2010 \$	
Emprunt hypothécaire au taux de 5,01%, échéant le 26 juillet 2014, payable par versements mensuels en capital de 10 294\$ plus intérêts, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêts	1 832 353	1 925 000	Mortgage bearing interest at 5,01%, maturing on July 26, 2014, repayable in monthly installments of \$10,294 of principal plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473 and hedged with interest rate swaps
Emprunt hypothécaire au taux de 4,75% échéant le 30 janvier 2014, remboursable par versements mensuels en capital de 5 637\$ plus intérêts, garanti par des immeubles de placements de la Fiducie d'une valeur comptable de 2 150 000	952 696	1 003 431	Mortgage bearing interest at 4.75% maturing on January 30, 2014, repayable in monthly installments of \$5,637 of principal plus interest and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,150,000
	<u>2 785 049</u>	<u>2 928 431</u>	
Court terme	191 172	191 172	Current
Long terme	<u>2 593 877</u>	<u>2 737 259</u>	Noncurrent
	<u>2 785 049</u>	<u>2 928 431</u>	

Le financement à taux variable, couvert par des swaps de taux d'intérêt, comprend des acceptations bancaires émises mensuellement au taux du marché majorés des frais financiers applicables, mais ne pouvant excéder un taux fixe de 5,01% annuellement.

The floating rate financing, hedged with interest rate swaps, is comprised of bankers acceptances issued monthly at market price plus applicable financing charges that cannot exceed in total a fixed annual rate of 5.01%.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

9. DETTE À LONG TERME

9. LONG-TERM DEBT

	30 septembre September 30 2011	31 décembre December 31 2010	
Déventures au montant original de 300 000\$ au taux de 8,00%, payable à échéance le 9 juillet 2012	300 000	300 000	Debentures with an original amount of \$300,000 bearing interest at 8.00%, repayable at maturity on July 9, 2012
Prêt d'un montant original de 250 000\$, au taux de 10,00%, payable à échéance le 1 juillet 2014, garanti en second rang par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 3 925 473\$	250 000	250 000	Loan with an original amount of \$250,000 bearing interest at 10.00%, repayable at maturity on July 1, 2014, secured with a second rate mortgage on investment properties of the Trust with a book value of \$3,925,473
Balance de prix de vente au taux de 4,50%, payable à échéance le 7 septembre 2014, garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 000 000 \$	333 000	-	Balance of sale bearing interest at 4.50% maturing on September 7, 2014, secured with an investment property of the Trust with a book value of \$1,000,000
	<u>883 000</u>	<u>550 000</u>	
Court terme	300 000	-	Current
Long terme	583 000	550 000	Noncurrent
	<u>883 000</u>	<u>550 000</u>	

10. PARTS PRIVILÉGIÉES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE PREFERRED UNITS

	30 septembre September 30 2011	31 décembre December 31 2010	
1 332 000 parts privilégiées d'une société en commandite en propriété exclusive, non votantes et non participantes, convertible en parts de FPI sur une base de 1 pour 1 et garantie par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 000 000\$	326 930	-	1,332,000 preferred units of a wholly-owned limited partnership, non voting and non participating, convertible into units of FPI on a basis of 1 to 1 and secured with an investment property of the Trust with a book value of \$1,000,000.
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées convertibles	38 000	-	Derivative financial instrument component of convertible preferred units

A l'émission, la valeur nominale de la dette à long terme convertible équivalait à 333 000\$ pour laquelle une ventilation de 225 000\$ et de 8 000\$ a été faite entre sa composante passif et celle d'instrument financier dérivé.

The par value of the convertible long-term debt at the time of issuance was equal to \$333,000 which was segregated between its liability component and its derivative financial instrument component with a respective value of \$225,000 and \$8,000.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

11. PARTS DE FIDUCIE

11. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Un nombre illimité de parts privilégiées, non votantes, convertibles en parts de fiducie sur une base de une (1) pour (1) à un prix de 0,25\$ la part.

Authorized:

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

An illimited number of preferred units, non voting, convertible into trust units on a basis of one (1) to one (1) at a price of \$0,25 per unit.

Émises et payées

Issued and fully paid

	Nombre de parts Number of units	Prix / part Price / unit	Valeur Value	
Parts de fiducie	#	\$	\$	Trust units
Émission à la formation de la fiducie	1	40,0000	40	Issued at formation of trust
Parts émises au cours de la période 2011:				
Échange d'instruments de capitaux propres	13 790 000	0,2313	3 190 000	Exchange of equity instruments
Rachat d'unités	(1)	40,0000	(40)	Repurchase of units
Solde au 30 septembre 2011	<u>13 790 000</u>		<u>3 190 000</u>	Balance September 30, 2011

Formation de la fiducie

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

Échange d'instruments de capitaux propres (note 1)

Le 1er juillet 2011, la Fiducie a procédé à la conversion de Fronsac en fiducie en échangeant une (1) part de fiducie pour chaque action ordinaire de Fronsac. Au total la Fiducie a émis 13 790 000 parts pour une valeur comptable de 3 190 000\$, égale à celle inscrite aux livres de Fronsac.

Rachat d'unités

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

Trust formation

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

Exchange of equity instruments (note 1)

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

Repurchase of units

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

11. PARTS DE FIDUCIE (suite)

Options d'achat d'unités

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

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$
Solde au 11 mars 2011	0	0,00
Variation au cours de la période 2011:		
Octroyées au moment de la conversion	829 000	0,25
Exercées	-	-
Annulées/expirées	-	-
Solde au 30 septembre 2011	829 000	0,25

Durée résiduelle moyenne pondérée

1,55 années / 1.55 years

Le 1er juillet 2011, au cours de la conversion de Fronsac, les options d'achat d'actions de Fronsac ont été annulées et remplacées par des options de parts de fiducie. À cette date FPI a émis 829 000 options d'achat d'unités en remplacement des 829 000 options d'achat d'actions de Fronsac annulées. Les modalités des options annulées de Fronsac ont été transposées à celles de FPI.

	Date d'échéance	Expiry date	
324 000 options d'achat d'unités	31-dec-2011	Dec-31-2011	324,000 units options
235 000 options d'achat d'unités	5-août-2013	Aug-5-2013	235,000 units options
270 000 options d'achat d'unités	4-août-2015	Aug-4-2015	270,000 units options
829 000 options d'achat d'unités			829,000 units options

11. TRUST UNITS (continued)

Units options

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

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

	Prix moyen Average price \$
Balance March 11, 2011	0,00
Changes during the period 2011:	
Granted at the time of conversion	0,25
- Exercised	-
- Cancelled/expired	-
Balance September 30, 2011	0,25

Weighted average remaining life

At the time of conversion of Fronsac on July 1st, 2011, all stock options of Fronsac were cancelled and replaced by trust units options of FPI. On July 1st 2011, FPI has then issued 829,000 purchase options in replacement of the 829,000 cancelled stock options of Fronsac. The terms and conditions of the cancelled options of Fronsac were transposed to FPI's options.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

11. PARTS DE FIDUCIE (suite)

Au moment de la conversion, les options, consenties antérieurement, ont été réévaluées à leur juste valeur en conformité avec IFRS 2 concernant des transactions réglées en parts de fiducie de nature passif. Une réévaluation à 2 500\$ du passif «Rémunération fondée sur des parts» a été comptabilisée par une réduction du poste «Surplus».

Résultat par part

Toutes les options en circulation sont antidilutives, car leur prix d'exercice est plus élevé que le cours moyen du prix de la part durant les périodes visées.

Bons de souscription

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix moyen Average price \$
Solde au 11 mars 2011	0	0,00
<i>Variation au cours de la période 2011:</i>		
Octroyées au moment de la conversion	250 000	0,25
Exercés	-	-
Annulés	-	-
Solde au 30 septembre 2011	250 000	0,25

Le 1er juillet 2011, au cours de la conversion de Fronsac, les bons de souscription de Fronsac ont été annulés et remplacés par des bons de souscription de parts de fiducie (les «bons»). À cette date FPI a émis 250 000 bons en remplacement des 250 000 bons de souscription de Fronsac annulés. Les modalités des bons de souscription annulés de Fronsac ont été transposées à ceux de FPI.

	<i>Date d'échéance</i>	<i>Expiry date</i>
250 000 bons de souscription	9-juillet-2014	July-9-2014 250,000 warrants

Résultat par part

Tous les bons de souscription en circulation sont antidilutifs, car leur prix d'exercice est plus élevé que le cours moyen du prix de la part au cours des périodes visées.

11. TRUST UNITS (continued)

At the time of conversion, the options, previously granted, were valued at their fair value in accordance with IFRS 2 concerning transactions settled with trust units considered as liability. The "Unit-based compensation" liability measured at \$2,500 was adjusted by a reduction to the "Surplus" account.

Income per unit

The outstanding options are all anti-dilutive as their exercise price is greater than the average price of the unit for the presented periods.

Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Solde au 11 mars 2011	0,00
<i>Changes during the period 2011:</i>	
Octroyées au moment de la conversion	0,25
- Exercisés	-
- Annulés	-
Solde au 30 septembre 2011	0,25

At the time of conversion of Fronsac on July 1st, 2011, all warrants of Fronsac were cancelled and replaced by warrants of FPI. On July 1st 2011, FPI has then issued 250,000 warrants in replacement of the 250,000 cancelled warrants of Fronsac. The terms and conditions of the cancelled warrants of Fronsac were transposed to FPI's warrants.

	<i>Expiry date</i>	
250 000 warrants	July-9-2014	250,000 warrants

Income per unit

The outstanding warrants are all anti-dilutive as their exercise price is greater than the average price of the unit for the presented periods.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

12. RÉSULTAT PAR PART

12. EARNINGS (LOSS) PER UNIT

La Fiducie n'est pas tenue de présenter dans ses états financiers le résultat par part, car les parts sont des instruments remboursables et non pas de capitaux propres. Cependant, à titre informatif, elle juge à propos de présenter cette information financière.

The Trust is not required to present in its financial statements the earning (loss) per unit as the units are considered puttable instruments instead of equity instruments. However the Trust deems useful to present this financial information.

Résultat par part					Net income per unit
de base	(0,006)	(0,003)	(0,004)	0,005	basic
dilué (note 11)	(0,006)	(0,003)	(0,004)	0,005	diluted (note 11)
Nombre moyen pondéré d'unités en circulation	13 790 000	13 687 826	13 790 000	12 197 509	Weighted average number of unit outstanding

13. CHARGES FINANCIÈRES

13. FINANCIAL EXPENSES

	30 septembre / September 30				
	2011	2010	2011	2010	
	3 mois / 3 months		9 mois / 9 months		
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	32 737	37 216	103 265	110 757	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	13 195	12 250	37 695	36 750	Interest on long-term debt
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	1 930	-	1 930	-	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30 000	-	30 000	-	Variation of fair value of derivative financial instrument
Pertes (gains) non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	32 500	68 416	33 777	54 643	Unrealized losses (gains) on interest rates swaps
Intérêts et frais de banque	486	196	1 123	1 350	Interest and bank charges
Produits financiers	(236)	(270)	(609)	(1 619)	Financial income
Solde à la fin de la période	110 612	117 808	207 181	201 881	Balance end of period

14. FLUX DE TRÉSORERIE

14. CASH FLOWS

	30 septembre / September 30				
	2011	2010	2011	2010	
	3 mois / 3 months		9 mois / 9 months		
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors trésorerie liés aux opérations:					Net change in non-cash operating items:
Débiteurs	26 024	6 311	(6 163)	5 106	Receivables
Frais payés d'avance	(1 174)	11 644	(5 819)	1 391	Prepaid expenses
Créditeurs	29 391	22 726	16 478	(17 920)	Accounts payable
Variation des intérêts courus	(915)	50	(715)	250	Change in accrued interest
	53 326	40 731	3 781	(11 173)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	45 932	49 466	140 960	147 507	Interest expense
Variation des intérêts courus	(915)	50	(715)	250	Change in accrued interest
Intérêts payés	45 017	49 516	140 245	147 757	Interest paid

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010
(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010
(Unaudited - prepared by management)

15. INSTRUMENTS FINANCIERS

Juste valeur

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

Instruments financiers à court terme

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

Dettes

La juste valeur 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.

15. FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value

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

Short-term financial instruments

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

Debts

The fair value of 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		
Détenus à des fins de transactions Held-for-trading	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities			
\$	\$	\$	\$		
30 septembre 2011			September 30, 2011		
Actifs financiers			Financial assets		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	455 214	-	455 214	Cash and cash equivalents
Débiteurs	-	20 167	-	20 167	Receivables
	-	475 381	-	475 381	
Passifs financiers			Financial liabilities		
Créditeurs et frais courus	-	-	82 715	82 715	Accounts payable and accrued liabilities
Emprunts hypothécaires	-	-	2 785 049	2 785 049	Mortgages
Dette à long terme	-	-	883 000	883 000	Long term debt
Parts privilégiées convertibles	-	-	326 930	326 930	Convertible preferred units
Instruments financiers dérivés	38 000	-	-	38 000	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	92 000	-	-	92 000	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des parts	23 000	-	-	23 000	Unit-based compensation
	153 000	-	4 077 694	4 230 694	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

15. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

15. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

			Valeur comptable Carrying amount	Juste valeur Fair value		
			Détenus à des fins de transactions Held-for-trading	Prêts et créances Loans and receivables	Autres passifs financiers Other financial liabilities	
			\$	\$	\$	\$
31 décembre 2010						December 31, 2010
Actifs financiers						Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	886 968	-	886 968		Cash and cash equivalents
Débiteurs	-	14 004	-	14 004		Receivables
	-	900 972	-	900 972		
Passifs financiers						Financial liabilities
Créditeurs et frais courus	-	-	66 237	66 237		Accounts payable and accrued liabilities
Emprunts hypothécaires	-	-	2 928 431	2 928 431		Mortgages
Dette à long terme	-	-	550 000	550 000		Long-term debt
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	58 223	-	-	58 223		Interest rate swaps at fair value
	58 223	-	3 544 668	3 602 891		

Gestion des risques découlant des instruments financiers

Dans le cours normal de ses affaires, la Fiducie est exposée au risque de crédit 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 emprunts.

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 2011, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 10 294\$. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

Management of risks arising from financial instruments

In the normal course of business, the Trust is exposed to credit 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 loans.

Credit risk

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

15. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Risque de liquidité

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

Gestion du risque de capital

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

La structure du capital de la Fiducie comprend actuellement des parts de fiducie, des emprunts hypothécaires et des dettes à long terme. La Fiducie utilise présentement son capital pour les activités d'acquisition.

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 au bilan et toute variation de la juste valeur est comptabilisée aux résultats de l'exercice.

15. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Liquidity risk

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

Interest rate risk

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

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

Capital risk management

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

The Trust's capital structure currently includes trust units, mortgages and long term debts. The Trust's primary uses of capital is directed to acquisitions.

Derivative financial instruments

The Trust uses derivative financial instruments to manage its interest risk. The derivative financial instruments are recognized at their fair value on the balance sheet and changes in fair value are recognized in earnings for the year.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2011 ET 2010

(Non audités - préparés par la direction)

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2011 AND 2010

(Unaudited - prepared by management)

15. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Instruments financiers dérivés (suite)

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer la taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le swap affichait une valeur négative de 58 223\$ au 31 décembre 2010 et de 92 000\$ au 30 septembre 2011 et par conséquent il a été constaté dans les passifs sous Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et comptabilisé au compte de résultat et résultat global consolidés sous Gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

16. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2011, la Fiducie a payé à des entités, dans lesquelles des fiduciaires ont des intérêts, 30 648\$ (2010: 9 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 7 751\$ (2010: 4 833\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire et un loyer de 0\$ (2010: 200\$) à une compagnie appartenant à un détenteur de parts.

Les revenus de location comprennent des montants de 67 952\$ (2010: 64 352\$) obtenus de compagnies contrôlées par un fiduciaire et sa conjointe et pour lesquels un montant à recevoir de 0\$ (2010: 0\$) est inscrit dans les débiteurs du 30 septembre 2011.

Les intérêts sur la dette à long terme comprennent un montant de 4 000\$ (2010: 4 000\$) payé à des fiduciaires.

Au 30 septembre 2011, la dette à long terme comprenait un montant de 200 000\$ (2010: 200 000\$) de prêts obtenus auprès de détenteurs de parts.

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

Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération a été consentie à des dirigeants au cours de la période se terminant le 30 septembre 2011.

15. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Derivative financial instruments (continued)

The Trust uses 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. The swap contract had a negative fair value of \$58,223 as at December 31, 2010 and \$92,000 as at September 30, 2011 and as such, has been recorded in the liabilities under Interest rate swaps at fair value and recognized in consolidated income and comprehensive income under Unrealized gains/losses on interest rates swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

16. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended September 30, 2011, the Trust paid \$30,648 (2010: \$9,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$7,751 (2010: \$4,833) for lawyer services to a person related to a trustee and \$0 (2010: \$200) in rent to a company controlled by a unitholder.

Property rental revenue includes \$67,952 (2010: \$64,352) obtained from companies controlled by a trustee and his wife for which \$0 (2010: \$0) is included in the receivables as at September 30, 2011.

Interest on long term debt includes \$4,000 (2010: \$4,000) paid to trustees.

At September 30, 2011, the long-term debt included an amount of \$200,000 (2010: \$200,000) of loans obtained from unitholders.

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

Officers compensation

No compensation was paid to officers during the period ended September 30, 2011.