

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013
(Non vérifiés - préparés par la direction)

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013
(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	5-36	Notes to Financial Statements

Les états financiers intermédiaires consolidés du 30 septembre 2014 et 2013 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, 2014 and 2013 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	CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
<i>(Non audités - préparés par la direction)</i>	<i>(Unaudited - prepared by management)</i>

<i>(en dollars canadiens)</i>	<i>(in canadian dollars)</i>
-------------------------------	------------------------------

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31, 2013	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	18 065 267	20 398 786	Investment properties (note 5)
Participation dans des coentreprises (note 6)	707 349	761 729	Investment in joint ventures (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 18)	38 000	38 000	Deferred tax assets (note 18)
Autres actifs financiers (note 7)	100 958	107 317	Other financial assets (note 7)
	18 911 574	21 305 832	
Actifs courants			Current assets
Dépôt sur transactions	56 900	101 724	Deposit on transactions
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 8)	74 228	268 964	Cash and cash equivalents (note 8)
Autres actifs courants (note 9)	140 759	446 920	Other current assets (note 9)
Portion court terme des actifs financiers (note 7)	8 860	8 093	Current portion of financial assets (note 7)
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente (note 5)	2 025 000	-	Investment properties classified as held for sale (note 5)
	21 217 321	22 131 533	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs non courants			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 10)	6 440 374	6 917 943	Mortgages (note 10)
Dette à long terme (note 11)	59 580	76 157	Long-term debt (note 11)
Parts privilégiées échangeables (note 12)	874 802	1 171 369	Exchangeable preferred units (note 12)
Instruments financiers dérivés (note 12)	73 000	182 300	Derivative financial instruments (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 18)	135 000	498 500	Deferred tax liabilities (note 18)
Autres passifs (note 13)	32 538	52 314	Other liabilities (note 13)
	7 615 294	8 898 583	
Passifs courants			Current liabilities
Emprunt bancaire (note 14)	1 608 706	850 000	Bank loan (note 14)
Créditeurs (note 15)	84 638	466 433	Accounts payable (note 15)
Portion court terme des emprunts hypothécaires et dette à long terme (notes 10 et 11)	287 726	951 661	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 10 and 11)
Portion court terme des autres passifs (note 13)	3 000	97 316	Current portion of other liabilities (note 13)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente (note 10)	1 363 338	-	Mortgages on investment properties classified as held for sale (note 10)
	10 962 702	11 263 993	
TOTAL DU PASSIF	10 962 702	11 263 993	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	10 194 174	10 787 093	Unitholders' equity
Participations ne donnant pas le contrôle	60 445	80 447	Non-controlling interests
	10 254 619	10 867 540	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 254 619	10 867 540	TOTAL EQUITY
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	21 217 321	22 131 533	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

Approuvé au nom du Conseil:

Approved on behalf of the Board:

(s) Michel Lassonde, fiduciaire

trustee, (s) Martin Grimard

MICHEL LASSONDE

MARTIN GRIMARD

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

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

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

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

Three months ended September 30 / Nine months ended September 30

	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
REVENU					INCOME
Revenu de location des immeubles de placement (notes 25 et 26)	349 327	233 068	1 098 998	693 548	Rental income from investment properties (notes 25 and 26)
Autres revenus de location	-	105 000	-	105 000	Other rental income
Coûts opérationnels	7 002	-	49 019	-	Operating costs
Résultat opérationnel net	342 325	338 068	1 049 979	798 548	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	11 960	(16 023)	(22 880)	70 972	Share of net income from investment in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(47 718)	(589 144)	(1 556 920)	(193 337)	Variation of fair value of investment properties
	306 567	(267 099)	(529 821)	676 183	
CHARGES					EXPENSES
Charges administratives (note 25)	51 864	22 010	166 835	127 950	Administrative expenses (note 25)
Charges financières (notes 17 et 25)	(13 078)	773	257 502	165 601	Financial expenses (notes 17 and 25)
	38 786	22 783	424 337	293 551	
Résultat (perte) avant impôts	267 781	(289 882)	(954 158)	382 632	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 18)					Income taxes (note 18)
Exigibles	13 040	-	13 085	-	Current
Différés	(412 300)	24 455	(363 500)	85 596	Deferred
	(399 260)	24 455	(350 415)	85 596	
Résultat net (perte nette) et résultat global	667 041	(314 337)	(603 743)	297 036	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	665 548	(307 741)	(583 741)	291 089	Unitholders
Participations ne donnant pas le contrôle	1 493	(6 596)	(20 002)	5 947	Non-controlling interests
Résultat net (perte nette) et résultat global	667 041	(314 337)	(603 743)	297 036	Net income (loss) and comprehensive income (loss)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base (note 19)	0,0188	(0,0094)	(0,0168)	0,0089	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic (note 19)
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 19)	0,0144	(0,0106)	(0,0168)	0,0073	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted (note 19)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS
DES CAPITAUX PROPRES
POUR LES 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 2014

SEPTEMBER 30, 2014

	Résultats non distribués	Unités de Fiducie	Surplus	Total porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres	
	Retained Earnings	Trust Units (note 16)	Surplus	Total Unitholders	Non-controlling Interests (note 21)	Total Equity	
31 décembre 2013	\$ 1 423 282	\$ 9 292 411	\$ 71 400	\$ 10 787 093	\$ 80 447	\$ 10 867 540	December 31, 2013
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	(583 741)	-	-	(583 741)	(20 002)	(603 743)	Net income and comprehensive income
Émission d'unités	-	383 000	-	383 000	-	383 000	Issuance of units
Frais d'émission	(4 400)	-	-	(4 400)	-	(4 400)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(387 778)	-	-	(387 778)	-	(387 778)	Distributions to unitholders
30 septembre 2014	447 363	9 675 411	71 400	10 194 174	60 445	10 254 619	September 30, 2014

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 (note 21)	Total Equity	
31 décembre 2012	\$ 637 354	\$ 8 733 500	\$ 71 400	\$ 9 442 254	\$ 57 826	\$ 9 500 080	December 31, 2012
Variations au cours de la période:							Changes during the period:
Résultat net et résultat global	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

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

	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	667 041	(314 337)	(603 743)	297 036	Net income (loss)
Ajustements:					Adjustments for:
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(11 960)	16 023	22 880	(70 972)	Share of net income from investment in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	47 718	589 144	1 556 920	193 337	Variation of fair value of investment properties
Charges d'intérêts (note 20)	107 197	74 842	315 687	173 657	Interest expense (note 20)
Intérêts payés (note 20)	(102 709)	(91 187)	(316 413)	(191 039)	Interest paid (note 20)
Charges administratives	(1 761)	(22 200)	(4 576)	(22 750)	Administrative expenses
Charges financières	(136 309)	(84 984)	(88 068)	(50 530)	Financial expenses
Amortissement immobilisations incorporelles	-	1 851	-	5 553	Amortization intangible assets
Impôts différés	(412 300)	24 455	(363 500)	85 596	Deferred income taxes
	156 917	193 607	519 187	419 888	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 20)	39 913	571 712	81 829	571 183	Net changes in non-cash asset and liability items (note 20)
	196 830	765 319	601 016	991 071	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition immeubles de placement	(709 271)	(786 034)	(1 493 861)	(6 070 979)	Acquisition of investment properties
Acquisition de participations coentreprises	-	-	-	(184 800)	Acquisition of joint arrangements interests
Distributions de coentreprises	10 500	10 500	31 500	28 000	Distributions from joint ventures
Dépôt sur transactions	(56 900)	(200 000)	44 824	(201 674)	Deposit on transactions
	(755 671)	(975 534)	(1 417 537)	(6 429 453)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette de l'emprunt bancaire	388 706	(80 000)	758 706	800 000	Net variation of bank loan
Emprunts hypothécaires:					Mortgages:
Nouveaux emprunts	1 117 134	322 923	1 117 134	3 587 895	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(45 061)	(30 787)	(146 782)	(81 878)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursements emprunts	(416 667)	-	(416 667)	-	Mortgages repaid
Variation de la dette à long terme	(340 841)	(4 345)	(348 428)	(876 994)	Variation in long-term-debt
Émission d'unités, net des frais d'émission	33 100	56 250	45 600	71 655	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(132 915)	(111 210)	(387 778)	(332 111)	Distributions to unitholders
	603 456	152 831	621 785	3 168 567	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	44 615	(57 384)	(194 736)	(2 269 815)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	29 613	156 084	268 964	2 368 515	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 8)	74 228	98 700	74 228	98 700	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 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(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 consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 13 novembre 2014.

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 2013. Ils doivent être lus concurremment avec les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Base d'évaluation

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

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

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

These consolidated financial statements were approved on November 13, 2014 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, 2013. They should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013.

Basis of presentation

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

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

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

Estimations

Évaluation des immeubles

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

Instruments financiers

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

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

Financial instruments

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

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

Regroupements d'entreprise

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

3. ACCOUNTING POLICIES

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 recorded at cost in the consolidated statement of financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. Interest is also adjusted for the changes in the fair value of net assets and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into net income.

Business combinations

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

Investment properties

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

a) Developed properties

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Immeubles de placement (suite)

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

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 l'entreprise commune et les charges engagées directement.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Investment properties (continued)

b) Properties under development

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

Joint arrangements

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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 ainsi que le découvert bancaire sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Contrats de location

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

Comptabilisation des produits

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 as well as bank overdraft are classified as cash and cash equivalents.

Leases

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

Revenue recognition

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non auditées - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération fondée sur des unités

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

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)

Unit-based compensation

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

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 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(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, les emprunts hypothécaires, la dette à long terme et les parts privilégiées échangeables sont classés dans les «Autres passifs financiers». Les prêts et créances et les autres passifs financiers sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. L'intérêt calculé selon cette méthode est présenté aux résultats.

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

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

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments

Financial assets and liabilities

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

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Évaluation à la juste valeur

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

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 septembre 2014, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 septembre 2014, les instruments financiers dérivés, les swaps de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des unités représentent les actifs et/ou passifs évalués selon le niveau 2.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 septembre 2014, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, sont évalués selon le niveau 3.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fair value valuation

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

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at September 30, 2014, no asset and/or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques using observable market data. As at September 30, 2014, the derivative financial instruments, the interest rate swaps and the unit-based compensation represent the assets and/or liabilities valued upon level 2.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at September 30, 2014, investment properties, including those owned through joint ventures, are valued upon level 3.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

4. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

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

IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients («IFRS 15»)

IFRS 15 a été publiée en mai 2014. La norme établit les principes de la comptabilisation des produits provenant de contrats de biens ou de services et est basée sur un modèle composé de cinq étapes. Elle détermine que le montant des produits à comptabiliser représente la contrepartie à recevoir en échange du transfert de biens ou de services. IFRS 15 doit être adoptée pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017. Une adoption anticipée est aussi permise. La Fiducie étudie les effets éventuels de l'adoption de cette norme sur ses états financiers consolidés.

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES CHANGES

IFRS 9 - Financial instruments ("IFRS 9")

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

IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers («IFRS 15»)

IFRS 15, was issued in May 2014. The standard establishes principles to record revenue from contracts for the sale of goods and services based on a comprehensive five-step model. It determines that revenue is recorded at an amount that reflects the expected consideration receivable in exchange for transferring goods and services. IFRS 15 is required for annual periods beginning on or after January 1, 2017. Earlier adoption is permitted. The Trust is in the process of assessing the impact of the standard on its consolidated financial statements.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	2014	2013	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	20 398 786	10 118 415	Balance beginning of period
Additions:			Additions:
Acquisitions	1 148 164	5 699 058	Acquisitions
Dépenses d'investissement	100 237	23 886	Capital expenditures
Montant transféré des immeubles en cours d'aménagement	-	3 981 524	Amount transferred from properties under development
Variation de la valeur des immeubles de placement	(1 556 920)	575 903	Variation in value of investment properties
Solde à la fin de la période	20 090 267	20 398 786	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:
Dépenses d'investissement	-	2 577 985	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles productifs	-	(3 981 524)	Amount transferred to developed properties
Solde à la fin de la période	-	-	Balance end of period
Total	20 090 267	20 398 786	Total
Immeubles de placement - non courants	18 065 267	20 398 786	Investment properties - non-current
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	2 025 000	-	Investment properties classified as held for sale
Total	20 090 267	20 398 786	Total

Acquisitions

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

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

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

Le 27 juin 2014, la Fiducie a acquis un terrain immobilier situé à St-Hilaire pour un déboursé au comptant de 8 000\$.

On June 27, 2014, the Trust has made the acquisition of a real estate land located in St-Hilaire paid with a cash payment of \$8,000.

Le 9 juillet 2014, la Fiducie a acquis une participation de 50% d'un immeuble de placement situé à Louiseville pour une contrepartie totale de 1 140 164\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant de 440 164\$ et par l'assumption d'un emprunt hypothécaire de 700 000\$ à un taux d'intérêt de 3,56% l'an et venant à échéance le 23 juillet 2019. Des frais connexes de 71 200\$ ont aussi été capitalisés en lien avec cette acquisition.

On July 9, 2014, the Trust acquired a 50% interest in an investment property located in Louiseville for a total consideration of \$1,140,164. The total consideration was settled with a cash payment of \$440,164 and by taking on a mortgage of \$700,000 with an annual interest rate of 3.56% maturing on July 23, 2019. Other related acquisition costs of \$71,200 were also capitalized.

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Investment properties classified as held for sale

La Fiducie a signifié son intention de vendre l'immeuble de placement situé dans la localité de Saint-Hubert, Qc. Cette immeuble ne cadre plus dans le plan d'affaires à long terme de la Fiducie.

The Trust has decided to put for sale its investment property located in Saint-Hubert, QC. This property does not qualify in the long term business plan of the Trust.

Évaluation des immeubles de placement / Juste valeur

Immeubles productifs

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

Immeubles en cours d'aménagement

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Investment properties valuation / Fair value

Developed properties

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

Properties under development

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

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

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

	Revenu de location ajusté / Adjusted rental income	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate	Fourchette / Range
	\$	%	%
30 septembre 2014 / September 30, 2014			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 348 453	6,71%	6.00% - 8.00%
31 décembre 2013 / December 31, 2013			
Portefeuille global / Overall portfolio	1 270 980	6.23%	5.75% - 7.25%

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux taux de capitalisation au 30 septembre 2014 est illustrée dans le tableau ci-contre. Une diminution de 50 ou de 25 points de base du taux de capitalisation augmenterait la juste valeur des immeubles de placement de 1 626 026\$ et de 781 205\$ respectivement. Une augmentation de 50 ou de 25 points de base la diminuerait de 1 398 405\$ et de 724 546\$ respectivement.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2014 is shown below. A decrease of 50 or 25 basis points in the capitalization rate would result as an increase, in the fair value of investment properties, of \$1,626,026 and \$781,205 respectively. An increase of 50 or 25 basis points would decrease it by \$1,398,405 and \$724,546 respectively.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement Increase (decrease) in fair value of investment properties
	\$
(0.50)%	1 626 026
(0.25)%	781 205
0.50%	(1 398 405)
0.25%	(724 546)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2014	2013	
	\$	\$	
Participation dans des coentreprises	707 349	761 729	Investment in joint ventures

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

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

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

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

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2014	2013	
	\$	\$	
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	699 596	757 896	Investment properties
Actifs courants	12 636	6 692	Current assets
Total des actifs	712 232	764 588	Total assets
Passifs courants	4 883	2 859	Current liabilities
Actifs nets	707 349	761 729	Net assets

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	14 878	14 798	44 626	39 378	Rental income
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-	(27 993)	(58 300)	39 587	Variation of fair value of investment properties
Charges administratives et financières	(2 918)	(2 828)	(9 206)	(7 993)	Administrative and financial expenses
Résultat net (perte nette)	11 960	(16 023)	(22 880)	70 972	Net income (loss)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Les tableaux ci-dessous indiquent les montants que la Fiducie possède dans les actifs, les passifs, les produits et les charges d'entreprises communes dont elle détient une participation de 65% et de 50% respectivement.

The following tables shows the amounts the Trust has in the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operations for which the Trust has a 65% and a 50% interest respectively.

<u>Participation de 65%</u>	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		<u>Interest of 65%</u>
	2014	2013	
Situation financière	\$	\$	Financial position
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	1 730 784	1 831 398	Investment properties
Actifs courants	48 910	59 587	Current assets
Total des actifs	1 779 694	1 890 985	Total assets
Passifs	10 342	3 276	Liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	36 259	29 265	108 069	77 035	Rental income
Coûts opérationnels des immeubles	(7 002)	(354)	(21 034)	(1 012)	Properties operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1)	(81 506)	(100 614)	42 152	Variation of fair value of investment properties
Résultat net (perte nette)	29 256	(52 595)	(13 579)	118 175	Net income (loss)

<u>Participation de 50%</u>	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		<u>Interest of 50%</u>
	2014	2013	
Situation financière	\$	\$	Financial position
Actifs non courants			Non-Current assets
Immeubles de placement	2 583 077	1 610 000	Investment properties
Actifs courants	22 493	-	Current assets
Total des actifs	2 605 570	1 610 000	Total assets
Emprunts hypothécaires	1 723 855	1 050 000	Mortgages
Autres passifs	11 550	-	Other liabilities
Total des passifs	1 735 405	1 050 000	Total liabilities

Résultat net	Trois mois terminée le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
Revenu de location	33 333	-	88 515	-	Rental income
Intérêts sur emprunts hypothécaires	(12 851)	-	(30 381)	-	Interest on mortgages
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(47 716)	-	(171 562)	-	Variation of fair value of investment properties
Résultat net	(27 234)	-	(113 428)	-	Net income

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31,		
	2014	2013	
	\$	\$	
Prêts à recevoir au taux de 9,00%, échéant le 1 avril 2023, remboursables par versements mensuels de 1 529\$. (note 25)	109 818	115 410	Loans receivable bearing interest at 9.00%, maturing on April 1, 2023, repayable in monthly installments of \$1,529 (note 25)
Courant	8 860	8 093	Current
Non courant	100 958	107 317	Non-current

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 septembre / 31 décembre / 30 septembre / September 30, December 31, September 30,		
	2014	2013	2013
	\$	\$	\$
Encaisse	74 228	268 964	98 700
			Cash

9. AUTRES ACTIFS COURANTS

9. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31,		
	2014	2013	
	\$	\$	
Débiteurs	75 294	140 663	Receivables
Taxes de vente à recevoir	49 690	299 442	Sales taxes receivable
Frais payés d'avance	15 775	6 815	Prepaid expenses
	140 759	446 920	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

10. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
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 4 122 462\$ et couvert avec des swaps de taux d'intérêt	-	433 908	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 \$4,122,462 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 2 183 467\$	535 718	550 336	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 \$2,183,467
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 2 025 000\$	1 363 338	1 398 633	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 \$2,025,000
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 2 116 128\$	1 565 238	1 585 089	Mortgage bearing interest at 5.24% maturing on April 5, 2023, repayable in monthly installments of \$9,089 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$2,116,128
Emprunt hypothécaire au taux de 5,09% échéant le 2 septembre 2023, remboursable par versements mensuels de 14 746\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 286 350\$	2 466 368	2 500 000	Mortgage bearing interest at 5.09% maturing on September 2, 2023, repayable in monthly installments of \$14,746 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$4,286,350
Emprunt hypothécaire au taux de 3,99% échéant le 30 octobre 2018, remboursable par versements mensuels de 6 357\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 486 154\$	1 023 855	1 050 000	Mortgage bearing interest at 3.99% maturing on October 30, 2018, repayable in monthly installments of \$6,357 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$1,486,154
Emprunt hypothécaire au taux de 3,56% échéant le 23 juillet 2019, remboursable par versements mensuels de 4 081\$, garanti par des immeubles de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 1 096 923\$	700 000	-	Mortgage bearing interest at 3.56% maturing on July 23, 2019, repayable in monthly installments of \$4,081 and secured by investment properties of the Trust with a book value of \$1,096,923
Total à reporter	7 654 517	7 517 966	Total to be carried forward

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

10. MORTGAGES (continued)

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Total reporté	7 654 517	7 517 966	Total carried forward
Emprunt hypothécaire au taux de 3,50%, échéant le 1 octobre 2019, payable par versements mensuels de 3 513\$, garanti par un immeuble de placement de la Fiducie d'une valeur comptable de 4 122 462\$.	417 134	-	Mortgage bearing interest at 3.50%, maturing on October 1, 2019, repayable in monthly installments of \$3,513, secured by an investment property of the Trust with a book value of \$4,122,462
	<u>8 071 651</u>	<u>7 517 966</u>	
Courant	267 939	600 023	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	1 363 338	-	Mortgages on investment properties classified as held for sale
Non courant	6 440 374	6 917 943	Non-current
Total	<u>8 071 651</u>	<u>7 517 966</u>	Total
Au 30 septembre 2014, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:		As at September, 2014, annual mortgage loans repayments are as follows:	
Année			Year
2014		1 427 509	2014
2015		273 183	2015
2016		285 176	2016
2017		297 707	2017
Subséquemment		5 788 076	Thereafter
		<u>8 071 651</u>	

11. DETTE À LONG TERME

11. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
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 1 035 000 \$	-	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 \$1,035,000
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	79 367	94 795	Loan with an original amount of \$105,000 bearing interest at 8.00%, repayable with monthly instalments of \$2,129 and maturing on May 20, 2018
	<u>79 367</u>	<u>427 795</u>	
Courant	19 787	351 638	Current
Non courant	59 580	76 157	Non-current
	<u>79 367</u>	<u>427 795</u>	

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

11. DETTE À LONG TERME (suite)

11. LONG-TERM DEBT (continued)

Au 30 septembre 2014, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants:

As at September 30, 2014, annual long-term debt repayments are as follows:

Année		Year
2014	4 800	2014
2015	20 185	2015
2016	21 861	2016
2017	23 675	2017
2018	8 846	2018
	79 367	

12. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES

12. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
1 332 000 parts privilégiées de SEC RDL, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1. Le droit d'échange est garanti par une charge hypothécaire sur l'immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 104 000\$	-	331 950	1,332,000 preferred units of SEC RDL, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1. The rights of exchange are secured by a mortgage lien on the investment property with a book value of \$1,104,000
1 485 000 parts privilégiées de SEC CDM, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	421 332	404 434	1,485,000 preferred units of SEC CDM, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1.
1 603 200 parts privilégiées de SEC Barkoff, non votantes et non participantes, échangeables en unités de FPI sur une base de 1 pour 1.	453 470	434 985	1,603,200 preferred units of SEC Barkoff, non voting and non participating, exchangeable into units of FPI on a basis of 1 to 1.
	874 802	1 171 369	

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

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

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

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

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
	\$	\$	
Composante instrument financier dérivé des parts privilégiées échangeables	73 000	182 300	Derivative financial instrument component of exchangeable preferred units

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

12. PARTS PRIVILÉGIÉES ÉCHANGEABLES (suite)

12. EXCHANGEABLE PREFERRED UNITS (continued)

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:

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Prix de levée (\$)	0.32	0.25 / 0.32	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.0148	0.0135	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.37	1.37 / 1.50	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3.25	0.50 / 4.00	Expected life (years)

Un revenu de 109 300\$ [2013: charge 51 305\$] a été comptabilisé dans les charges financières de la Fiducie.

Variation of fair value of derivative financial instruments

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

A revenue of \$109,300 [2013: expense \$51,305] was recorded in the financial expenses of the Trust.

Résultat par unité

Les unités privilégiées convertibles sont dilutives pour la période de 3 mois. Elles sont anti-dilutives pour la période de 9 mois, car leur conversion diminuerait la perte par unité.

Income per unit

The convertible preferred units are dilutive for the period of 3 months. They are anti-dilutive for the period of 9 months as their conversion would result in a decrease of loss per unit.

13. AUTRES PASSIFS

13. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Revenus reportés	\$ 3 000	\$ 97 316	Deferred revenues
Dépôts de locataires	27 064	27 064	Tenants's deposits
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	-	4 700	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	5 474	20 550	Unit-based compensation and warrants
	35 538	149 630	
Courant	3 000	97 316	Current
Non courant	32 538	52 314	Non-current

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

14. EMPRUNT BANCAIRE

La Fiducie dispose d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant autorisé de 2 000 000\$ au taux préférentiel plus 0,75%. Au 30 septembre 2014, la Fiducie empruntait un montant de 1 608 706\$ sur cette ligne de crédit. Cette dernière est garantie par un immeuble de placement d'une valeur comptable de 4 122 462\$.

La Fiducie dispose d'une autre ligne de crédit autorisé de 500 000\$ au taux préférentiel plus 1% sur laquelle aucun montant n'est emprunté au 30 septembre 2014. Un immeuble de placement d'une valeur comptable de 1 486 154\$ est mis en garantie.

14. BANK LOAN

The Trust has an authorized line of credit of \$2,000,000 with a financial institution, bearing interest at prime rate plus 0.75%. As at September 30, 2014, the Trust's line of credit has a balance of \$1,608,706. The line of credit is secured by an investment property with a book value of \$4,122,462.

The Trust has another line of credit of \$500,000 bearing interest at prime rate plus 1% for which no amount was borrowed as at September 30, 2014. An investment property with a book value of \$1,486,154 has been put as security.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Comptes fournisseurs	\$ 52 049	\$ 439 349	Trade payables
Autres créditeurs	32 589	27 084	Other payables
	84 638	466 433	

Les créditeurs du 31 décembre 2013 comprenait des comptes fournisseurs, au montant de 245 460\$, reliés au poste immeubles de placement. Ce montant a été acquitté depuis.

The December 31, 2013 accounts payables included trade payables of \$245, 460 pertaining to the investment properties account. This amount has been paid since.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(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 31 décembre 2012	32 616 083		8 733 500	Balance December 31, 2012
Variation au cours de la période 2013:				Changes during the period 2013:
Émission d'unités	1 774 881	0,3149	558 911	Issuance of units
Solde au 31 décembre 2013	34 390 964		9 292 411	Balance December 31, 2013
Variation au cours de la période 2014:				Changes during the period 2014:
Émission d'unités	1 532 000	0,2500	383 000	Issuance of units
Solde au 30 septembre 2014	35 922 964		9 675 411	Balance September 30, 2014

Émission d'unités

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

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

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

Le 21 janvier 2014, la Fiducie a émis 50 000 unités suite à l'exercice de bons de souscription pour une valeur nette de 12 500\$.

Le 9 juillet 2014, la Fiducie a émis 150 000 unités suite à l'exercice de bons de souscription pour une valeur nette de 37 500\$.

Le 5 août 2014, la Fiducie a émis 1 332 000 unités suite à la conversion de parts privilégiées d'une de ses filiales pour une valeur d'échange de 333 000\$.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

16. UNITÉS DE FIDUCIE (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Issuance of units

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

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

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

On January 21, 2014, the Trust issued 50,000 units following the exercise of warrants for a gross proceed of \$12,500.

On July 9, 2014, the Trust issued 150,000 units following the exercise of warrants for a gross proceed of \$37,500.

On August 5, 2014, the Trust issued 1,332,000 units following the conversion of preferred units of one subsidiary for an exchange value of \$333,000.

Options d'achat d'unités

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

Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix moyen Average price \$	
Solde au 31 décembre 2012	505 000	0,25	Balance December 31, 2012
<i>Variation au cours de la période 2013:</i>			<i>Changes during the period 2013:</i>
Aucune	(335 000)	0,25	None
Solde au 31 décembre 2013	170 000	0,25	Balance December 31, 2013
<i>Variation au cours de la période 2014:</i>			<i>Changes during the period 2014:</i>
Exercées	0	0,25	None
Solde au 30 septembre 2014	170 000	0,25	Balance September 30, 2014

	<i>Date d'échéance</i>	<i>Expiry date</i>	
170 000 options d'achat d'unités	4-août-2015	Aug-4-2015	120,000 units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 décembre 2013	1,59 années / 1.59 years
30 septembre 2014	0,84 années / 0.84 years

Weighted average remaining life

December 31, 2013
September 30, 2014

Résultat par unité

Les options en circulation au 30 septembre 2014 sont anti-dilutives, car leur conversion diminuerait la perte par unité.

Income per unit

As at September 30, 2014, the outstanding options are anti-dilutive as their conversion would result in a decrease of loss per unit.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(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 #	Prix moyen Average price \$
Solde au 31 décembre 2012	200 000	0,25
Variation au cours de la période 2013:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2013	200 000	0,25
Variation au cours de la période 2014:		
Exercées	(200 000)	-
Solde au 30 septembre 2014	0	-

Warrants

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

	Prix moyen Average price \$
Balance December 31, 2012	0,25
Changes during the period 2013:	
None	-
Balance December 31, 2013	0,25
Changes during the period 2014:	
None	-
Balance September 30, 2014	-

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, 2014	31 décembre / December 31 2013
Prix de levée (\$)	0.25	0.25
Distribution prévue (\$)	0.0148	0.0135
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.50	1.50 - 1.75
Volatilité annuelle prévue (%)	25.00	25.00
Durée estimative (années)	0.84	0.58 - 1.58

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.

Des revenus de 4 576\$ [2013: 22 750\$] et de 10 500\$ [2013: 2 360\$] ont été inscrits au résultat de la Fiducie comme charges administratives et variation de la juste valeur des bons de souscription respectivement.

Revenues of \$4,576 [2013: \$22,750] and of \$10,500 [2013: \$2,360] were recorded to income of the Trust under administrative expenses and variation of fair value of warrants respectively.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES 30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

17. CHARGES FINANCIÈRES

17. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminée le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	91 732	59 540	270 170	136 120	Interest on mortgages
Intérêts sur dette à long terme	4 277	5 810	15 366	18 928	Interest on long-term debt
Intérêts sur emprunts bancaires	11 188	9 492	30 151	18 609	Interest on bank loans
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	20 894	23 720	70 508	53 574	Increase of liability component of the convertible preferred units
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(126 800)	(86 025)	(109 300)	(51 305)	Variation of fair value of derivative financial instruments
Gains non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	(680)	(1 800)	(4 700)	(5 900)	Unrealized gains on interest rates swaps
Variation de la juste valeur des bons de souscription	(12 000)	(5 420)	(10 500)	(2 360)	Variation of fair value of warrants
Intérêts et frais de banque	789	818	3 382	3 297	Interest and bank charges
Produits financiers	(2 478)	(5 362)	(7 575)	(5 362)	Financial income
	(13 078)	773	257 502	165 601	

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

18. INCOME TAXES

Impôts exigibles

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

Impôts différés

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

Current income taxes

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

Deferred income taxes

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

	31 décembre / December 31	Résultat / Income	30 septembre / September 30,	
	2013	2014	2014	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Autres	38 000	-	38 000	Others
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	498 500	(363 500)	135 000	Timing differences on investment properties
Dépense d'impôt différé	-	(363 500)	-	Deferred income tax expense

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES

30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT (suite)

18. INCOME TAXES (continued)

	31 décembre / December 31 2012	Résultat / Income 2013	30 septembre / September 30, 2013	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé				Deferred tax assets
Pertes reportables prospectivement	41 500	(19 485)	22 015	Losses available for carry-forward
Autres	44 110	-	44 110	Others
	85 610	(19 485)	66 125	
Passifs d'impôt différé				Deferred tax liabilities
Autres	2 000	(1 000)	1 000	Others
Écarts temporaires sur les immeubles de placement	468 300	67 111	535 411	Timing differences on investment properties
	470 300	66 111	536 411	
Dépense d'impôt différé	-	85 596	-	Deferred income tax expense

19. RÉSULTAT (PERTE) PAR UNITÉ

19. INCOME (LOSS) PER UNIT

	Trois mois terminée le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
<u>Numérateur</u>					<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	665 548	(307 741)	(583 741)	291 089	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	(105 906)	(89 925)	0	(22 841)	Adjustment to numerator
Numérateur résultat net dilué	559 642	(397 666)	(583 741)	268 248	Numerator diluted net income
<u>Dénominateur</u>					<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - de base	35 403 181	32 865 485	34 761 565	32 709 801	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	3 594 939	4 790 200	0	3 896 545	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré d'unité en circulation - dilué	38 998 120	37 655 685	34 761 565	36 606 346	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - de base	0,0188	(0,0094)	(0,0168)	0,0089	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net (perte nette) par unité attribuable aux porteurs de parts - dilué	0,0144	(0,0106)	(0,0168)	0,0073	Net income (loss) per unit attributable to unitholders - diluted

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

20. FLUX DE TRÉSORERIE

20. CASH FLOWS

	Trois mois terminée le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminée le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2014	2013	2014	2013	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif					Net changes in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	52 344	38 957	306 161	(215 459)	Other current assets
Autres actifs financiers	2 094	(16 367)	5 592	(128 548)	Other financial assets
Créditeurs	14 963	402 245	(136 334)	788 002	Accounts payable
Autres passifs	(25 000)	147 459	(94 316)	147 459	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(4 488)	(582)	726	(20 271)	Change in accrued interest
	39 913	571 712	81 829	571 183	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charges d'intérêts	107 197	74 842	315 687	173 657	Interest expense
Variation des intérêts courus	(4 488)	(582)	726	(20 271)	Change in accrued interest
Coûts d'emprunt capitalisés aux immeubles de placements	-	16 927	-	37 653	Borrowing costs recorded to investment properties
Intérêts payés	102 709	91 187	316 413	191 039	Interest paid

21. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

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

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

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

21. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

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

During the years years, no distributions has been paid to the owners of non-controlling interests.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

22. GESTION DU CAPITAL

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.

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.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

22. CAPITAL MANAGEMENT

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

The Trust's capital structure currently includes trust units, mortgages, long-term debts and 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.

The Trust's capital components are the following:

	30 septembre / September 30, 2014	31 décembre / December 31 2013	
Capital	\$	\$	Capital
Emprunts hypothécaires	8 071 651	7 517 966	Mortgages
Dettes à long terme	79 367	427 795	Long-term debt
Parts privilégiées convertibles (capital)	988 230	1 321 230	Convertible preferred units (principal)
Unités de fiducie	9 675 411	9 292 411	Trusts units
	18 814 659	18 559 402	

23. 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 courants

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.

23. FINANCIAL INSTRUMENTS

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

23. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	n	Valeur comptable			Juste valeur		Hierarchy
		Juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances	Autres passifs financiers	Fair value	Fair value	
		Fair value through profit and loss	Loans and receivables	Other financial liabilities			
		\$	\$	\$	\$		
30 septembre 2014							September 30, 2014
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	74 228	-	74 228	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	75 294	-	75 294	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	109 818	-	109 818	(2)	Other financial assets
		-	259 340	-	259 340		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	84 638	84 638	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	1 608 706	1 608 706	(2)	Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	8 071 651	8 071 651	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	79 367	79 367	(2)	Long term debt
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	874 802	874 802	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	73 000	-	-	73 000	(2)	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	0	-	-	0	(2)	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	5 474	-	-	5 474	(2)	Unit-based compensation and warrants
		78 474	-	10 719 164	10 797 638		
31 décembre 2013							December 31, 2013
Actifs financiers							Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	268 964	-	268 964	(2)	Cash and cash equivalents
Débiteurs	(2)	-	140 663	-	140 663	(2)	Receivables
Autres actifs financiers	(2)	-	115 410	-	115 410	(2)	Other financial assets
		-	525 037	-	525 037		
Passifs financiers							Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	-	466 433	466 433	(2)	Accounts payable
Emprunt bancaire	(2)	-	-	850 000	850 000	(2)	Bank loan
Emprunts hypothécaires	(2)	-	-	7 517 966	7 517 966	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	-	427 795	427 795	(2)	Long-term debt
Parts privilégiées échangeables	(2)	-	-	1 171 369	1 171 369	(2)	Exchangeable preferred units
Instruments financiers dérivés	(2)	182 300	-	-	182 300	(2)	Derivative financial instruments
Swaps de taux d'intérêt à la juste valeur	(2)	4 700	-	-	4 700	(2)	Interest rate swaps at fair value
Rémunération fondée sur des unités et bons de souscription	(2)	20 550	-	-	20 550	(2)	Unit-based compensation and warrants
		207 550	-	10 433 563	10 641 113		

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE

24. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leur loyer. En date du 30 septembre 2014, les comptes clients compris dans les débiteurs totalisent 75 294\$ (2013: 125 262\$) et représentent le risque maximal de crédit. Les autres postes faisant partie des débiteurs incluent des sommes à recevoir d'institutions financières et ne comportent qu'un faible risque de crédit.

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

Risque de taux d'intérêt

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

Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait eu un impact de 22 553\$ sur le montant de la dépense du trimestre.

Risque de liquidité

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

La Fiducie possède une excellente position d'encaisse qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. As at September 30, 2014, accounts receivable included in the receivables amount to \$75,294 (2013: \$125,262) and represent the maximum credit risk. The other components of the receivables include amounts recoverable from financial institutions with a small credit risk.

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

Interest rate risk

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

Each variation of 1% of the interest rates would have had an impact of \$22,553 on the expense amount of this quarter.

Liquidity risk

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

The Trust has strong cash positions which allow it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt and its bank loan.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

Instruments financiers dérivés

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

La Fiducie a conclu un swap de taux d'intérêt, d'un montant nominal de 2 100 000\$, par l'entremise de ses banquiers, afin de fixer le taux variable relatif à son emprunt à terme dégressif qui vient à échéance en juillet 2014. Cet accord comporte un taux d'intérêt fixe de 5,01% jusqu'à l'échéance. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté au coût de 61 000\$, soit sa valeur marchande au jour du rachat. Au 30 septembre 2014, le swap affichait une valeur négative de 0\$ (2013: 6 700\$) constaté dans les passifs sous swaps de taux d'intérêt à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat sous gains/pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt. La Fiducie ne détient pas d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation.

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2014, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 16 090\$ (2013: 13 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 11 126\$ (2013: 712\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un

Les revenus de location comprennent des montants de 70 650\$ (2013: 70 403\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2014 (2013: 1 139\$).

La Fiducie loue, à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire, une partie de son immeuble de 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 assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendus annuellement au delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première tranche de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Derivative financial instruments

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

The Trust has an interest rate swap arrangement, for a notional amount of \$2,100,000, through its bankers to effectively fix the variable rate pertaining to its reducing term loan which matures in July 2014. This arrangement has fixed the interest rate at 5.01% to maturity. On January 26, 2012, a portion of the swap, corresponding to a notional amount of \$1,301,470, was repurchased at a price of \$61,000, its fair value at the transaction date. As at September 30, 2014, the swap contract had a negative fair value of \$0 (2013: \$6,700) and as such was recorded in the liabilities under interest rate swaps at fair value and the change in fair value was recognized to income under unrealized gains/losses on interest rate swaps. The Trust does not enter into derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the quarter ended September 30, 2014, the Trust paid \$16,090 (2013: \$13,000) in professional fees to entities controlled by trustees. The Trust also paid \$11,126 (2013: \$712) for lawyer services to a person related to a trustee.

Property rental revenue includes \$70,650 (2013: \$70,403) obtained from companies controlled by individuals related to trustees for which no amount is included in the receivables of September 30, 2014 (2013: \$1,139).

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 Saint-Hilaire for \$95,000 annually and for a period of 10 years ending January 15, 2014. The rent is adjusted annually with the consumer price index; a minimum adjustment of 2% and a maximum of 5% is part of the rent agreement. The terms of the agreement also include a variable rent of \$0.0075 calculated on the numbers of liters of gasoline sold annually in excess of 3,500,000 liters. The tenant can exercise two (2) renewal options of five (5) years each. The first renewal options has been exercised on January 15, 2014.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

25. 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 cinq (5) années chacune.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 32 045\$ (2013: 34 745\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 826\$ (2013: 1 787\$).

Rémunération des principaux dirigeants

Aucune rémunération, incluant les paiements fondés sur les unités, n'a été consentie à des dirigeants au cours des trimestres se terminant les 30 septembre 2014 et 2013.

26. 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 trimestriels associé à chaque secteur.

Revenu de location d'immeubles de placement

	2014	2013
	%	%
Compagnie pétrolière canadienne	30	31
Compagnies liées à des fiduciaires	20	31
Compagnie internationale de restauration rapide	18	11
Compagnie internationale de dépanneur	23	26
Autres	9	1
	100	100

Les revenus de location de l'immeuble de placement classé comme détenu en vue de la vente représentait 9,7% des revenus dont 6,9% et 2,8% étaient respectivement inscrits dans les segments *compagnie pétrolière canadienne* et *compagnie internationale de dépanneur*.

25. 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.

Loans receivable include an amount of \$32,045 (2013: \$34,745) made to a person related to a trustee. Interest received on that loan during the quarter amounts to \$826 (2013: \$1,787).

Officers compensation

No compensation, including unit-based compensation attributions, was paid to officers during the quarters ended September 30, 2014 and 2013.

26. 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 quarterly revenues associated to each segment.

Rental income from investment properties

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

Rental income of the investment property classified as held for sale equals 9,7% of income for which 6.9% and 2.8% were respectively included in *major canadian oil and gas company* and *international convenience store company* segment.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉES
30 SEPTEMBRE 2014 ET 2013

(Non audités - préparés par la direction)

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013

(Unaudited - prepared by management)

(in canadian dollars)

27. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

La Fiducie a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un fiduciaire. L'entente stipule qu'une rémunération de 5 000\$ par mois est versée à cette compagnie. L'entente se termine le 31 août 2015.

27. CONTRACTUAL OBLIGATIONS

The Trust has negotiated an agreement with a company related to a trustee for the management of the Trust. Under the terms of the agreement, the Trust pays \$5,000 per month for services. The agreement ends on August 31, 2015.

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 10 octobre 2014, dans le cadre d'un placement privé, la Fiducie a émis 10 305 787 unités au prix de 0,36\$ par unité pour une valeur de 3 710 083\$ ainsi que des débetures convertibles d'une valeur nominale de 250 000\$. Les débetures arrivent à échéance le 10 octobre 2019. Elles portent intérêt au taux annuel de 6% payable semestriellement et sont convertibles en unité de la Fiducie à un prix de conversion de 0,43\$.

28. SUBSEQUENT EVENTS

On October 10, 2014, the Trust issued, through a private placement, 10,305,787 units at a price of \$0.36 per unit for a gross proceed of \$3,710,083 as well as convertible debentures with a face value of \$250,000. The debentures become to maturity on October 10, 2019. They bear an annual interest of 6% payable semi-annually and are convertible into units of the Trust at a conversion price of \$0.43.