

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE
FORMULAIRE 51-102A1
PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2014

SOMMAIRE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

Pour les périodes terminées les	30 septembre 2014 (3 mois)	30 septembre 2013 (3 mois)	30 septembre 2014 (9 mois)	30 septembre 2013 (9 mois)
OPÉRATION				
Nombre de propriétés	10	8	10	8
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%
Valeur des propriétés (incluant coentreprises)	20 090 267	17 950 279	20 090 267	17 950 279
PERFORMANCE FINANCIÈRE				
Revenus de location	349 327	233 068	1 098 998	693 548
Fonds provenant des opérations (FFO)	175 938	228 518	588 421	462 709
Fonds ajustés provenant des opérations (AFFO)	175 938	228 518	588 421	462 709
BAIIA	300 660	307 679	913 988	684 786
Distributions	132 915	111 210	387 778	332 111
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR UNITÉ				
Nombre moyen pondéré d'unités en circulation	35 403 181	32 865 485	34 761 565	32 709 801
FFO par unité	0,0050	0,0070	0,0169	0,0141
AFFO par unité	0,0050	0,0070	0,0169	0,0141
Variation [FFO / AFFO]	(28,57)%	s/o	19,86%	s/o
Distributions par unité	0,0037	0,003375	0,0111	0,010125
Ratio AFFO	74,00%	48,21%	65,68%	71,81%
FINANCEMENT				
Levier financier	50,13%	42,52%	50,13%	42,52%
Ratio de couverture des intérêts	2,4	3,4	2,6	3,1
Ratio de couverture de la dette	1,8	2,5	1,8	2,3

RAPPORT DE GESTION

13 novembre 2014

Portée de l'analyse

Le rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac («FPI Fronsac» ou la «Fiducie») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour les périodes de 3 mois et de 9 mois terminées le 30 septembre 2014. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 30 septembre 2014 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion annuel de l'exercice terminé le 31 décembre 2013. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (les «IFRS»), et tous les montants sont en dollars canadiens.

Énoncés de nature prospective et mise en garde

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités de la Fiducie qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des risques et des incertitudes inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Fronsac sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels la Fiducie n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats futurs pourraient être différents de ce qui est prévu. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective. Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 13 novembre 2014.

Description des activités et aperçu des affaires

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Elle détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales.

Le tableau ci-dessous identifie les propriétés de la Fiducie en indiquant sa localité, sa participation dans la propriété, le taux d'occupation ainsi que le type de locataires.

Types de locataires sont :

- 1- Chaîne de restaurants rapides
- 2- Pétrolières majeures
- 3- Chaîne de dépanneurs
- 4- Lave-auto

Propriété / emplacement	Participation	Taux occupation	Locataires
Mont-Saint-Hilaire (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Saint-Jean-sur-le-Richelieu (Qc)	100%	100%	2, 3, 4
Rivière-du-Loup (Qc)	100%	100%	2, 3
Saint-Hubert (Qc)	90%	100%	2, 3, 4
Val-David (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Trois-Rivières #1 (Qc)	65%	100%	2, 4
Trois-Rivières #2 (Qc)	50%	100%	2, 3
Les Coteaux (Qc)	100%	100%	1, 2, 3, 4
Louiseville #1 (Qc)	50%	100%	1, 2, 3
Louiseville #2 (Qc)	50%	100%	1

Perspective 2014

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers qui implique une gestion minimale de la part du propriétaire et idéalement elle favorise les sites qui combinent un poste d'essence avec dépanneur et un commerce de restauration rapide.

FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui pourront satisfaire ses normes financières de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permette d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

Dépendamment de l'envergure des acquisitions futures, la Fiducie pourrait émettre des unités additionnelles. Idéalement et sujet aux conditions du marché des capitaux, FPI Fronsac cherchera à maintenir un ratio dettes/capital de 60/40.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est relativement récente et leur condition actuelle excellente.

Évènements marquants du trimestre

Vers la fin du mois d'août 2014, un deuxième site a été mis en opération à Louiseville avec comme locataire unique les restaurants McDonald. La Fiducie possède un intérêt de 50% dans cette propriété.

Le 5 août 2014, la Fiducie a remboursé une dette à long terme au montant de 333 000\$ et converti des parts privilégiées en unités ordinaires. À cette date la valeur comptable des parts privilégiées se chiffrait à 333 000\$.

Le 30 septembre 2014, la Fiducie a versé une distribution de 0,0037\$ [0,0148\$ sur une base annuelle] par unité pour un déboursé total de 132 915\$.

La Fiducie a signifié, au cours du premier trimestre, son intention de vendre l'immeuble situé dans la localité de Saint-Hubert. Au 30 septembre 2014 la juste valeur de l'immeuble inscrite aux livres s'établissait à 2 025 000\$. L'emprunt hypothécaire adossé à cet immeuble se chiffrait à 1 363 338\$.

Points saillants :

Situation financière

Situation Financière	30 septembre 2014	31 décembre 2013	30 septembre 2013
	\$	\$	\$
Immeubles de placement (total)	20 090 267	20 398 786	17 950 279
Participation dans des coentreprises	707 349	761 729	702 972
Total de l'actif	21 217 321	22 131 533	19 715 149
Total des dettes et emprunts	10 634 527	9 967 130	8 382 280
Total du passif	10 962 702	11 263 993	10 178 489
Total des capitaux propres	10 254 619	10 867 540	9 536 660

Points saillants (suite):

Fonds provenant des opérations

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>		<i>neuf mois terminés le</i>	
	30 septembre 2014	30 septembre 2013	30 septembre 2014	30 septembre 2013
	\$	\$	\$	\$
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	665 548	(307 741)	(583 741)	291 089
Variation de la valeur des immeubles de placement	47 718	589 144	1 556 920	193 337
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	-	27 993	58 300	(39 587)
Rémunération fondée sur des unités	(1 761)	(22 200)	(4 576)	(22 750)
Variation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	3 173	8 261	36 433	9 036
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(126 8000)	(86 025)	(109 300)	(51 305)
Gain sur swap de taux d'intérêt	(680)	(1 800)	(4 700)	(5 900)
Variation de la juste valeur des autres composantes	(12 000)	(5 420)	(10 500)	(2 360)
Amortissement actifs incorporels	-	1 851	-	5 553
Impôts exigibles	13 040	-	13 085	-
Impôts différés	(412 300)	24 455	(363 500)	85 596
FFO – de base	175 938	228 518	588 421	462 709
FFO par unité – de base	0,0050	0,0070	0,0169	0,0141
Distributions payées sur les parts privilégiées convertibles (si dilutive)	17 721	15 459	34 075	44 538
FFO – dilué	193 659	243 977	622 496	507 247
FFO par unité – dilué	0,0050	0,0065	0,0160	0,0139
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	35 403 181	32 865 485	34 761 565	32 709 801
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	38 998 120	37 285 685	38 903 655	36 436 346

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2014				2013				2012	
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T2	T1	T4
Revenu de location	349 327	372 517	377 154	313 366	233 068	253 972	206 508	174 464		
Résultat attribuable aux porteurs de parts	665 548	(653 685)	(595 604)	959 081	(307 741)	414 122	184 709	929 738		
Résultat net par part										
de base	0,019	(0,019)	(0,017)	0,029	(0,009)	0,013	0,006	0,041		
dilué	0,014	(0,019)	(0,017)	0,025	(0,011)	0,013	0,006	0,038		
Nombre moyen pondéré d'unités - dilué (000)	35 403	34 441	34 430	37 929	37 655	32 645	35 031	24 443		
Fonds provenant des opérations (FFO)	175 938	195 170	217 315	119 269	228 518	105 245	128 946	33 078		
FFO par part										
de base	0,0050	0,0057	0,0063	0,0036	0,0070	0,0032	0,0040	0,0015		
dilué	0,0050	0,0050	0,0060	0,0035	0,0064	0,0032	0,0037	0,0015		
Valeur des immeubles de placement (000)	20 090	19 429	19 670	20 399	17 950	17 736	13 744	11 522		
Total de l'actif (000)	21 217	20 507	21 243	22 132	19 715	19 416	15 602	14 333		
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	10 635	10 261	10 083	9 967	8 382	8 166	4 476	4 120		
Capitaux propres (000)	10 255	9 354	10 134	10 868	9 537	9 906	9 674	9 500		

Aperçu des activités et de l'exploitation

Placements immobiliers

FPI Fronsac est propriétaire unique de cinq (5) sites immobiliers commerciaux à Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, Val-David et Les Coteaux et propriétaire à la hauteur de 90% du site de St-Hubert. Elle est aussi propriétaire, par l'entremise de partenariats, de quatre (4) sites immobiliers commerciaux, deux (2) situés à Trois-Rivières et deux (2) à Louiseville. Dans les partenariats de Trois-Rivières, la Fiducie possède des participations de 65% et 50% et dans ceux de Louiseville ses participations sont de 50%. Les immeubles commerciaux de la Fiducie sont loués en totalité. Les baux sont de nature «double net» et «triple net» ce qui signifie que presque toutes les dépenses d'exploitation sont à la charge des locataires.

Résultats d'exploitation

Résultats	<i>trois mois terminés le</i>		<i>neuf mois terminés le</i>	
	30 septembre 2014	30 septembre 2013	30 septembre 2014	30 septembre 2013
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	349 327	233 068	1 098 998	693 548
Variation de la valeur des immeubles de placement	(47 718)	(589 144)	(1 556 920)	(193 337)
Intérêts emprunts hypothécaires	91 732	59 540	270 170	136 120
Intérêts dette à long terme	4 277	5 810	15 366	18 928
Intérêts emprunts bancaires	11 188	9 492	30 151	18 609
Intérêts parts privilégiées	20 894	23 720	70 508	53 574
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	665 548	(307 741)	(583 741)	291 089
Résultat net (perte nette) par unité – de base	0,0188	(0,0094)	(0,0168)	0,0089
Résultat net (perte nette) par unité – dilué	0,0144	(0,0106)	(0,0168)	0,0073
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	35 403 181	32 865 485	34 761 565	32 709 801
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	38 998 120	37 655 685	34 761 565	36 606 346
BAIIA	300 660	307 679	913 988	684 786
Couverture des intérêts	2,4	3,4	2,6	3,1
Couverture de la dette	1,8	2,5	1,8	2,3

Résultats d'exploitation du trimestre terminé le 30 septembre 2014

Pour le trimestre se terminant le 30 septembre 2014, le résultat net attribuable aux porteurs de part se chiffre à 665 548\$ ou 0,0188\$ par unité en comparaison d'une perte nette net de (307 741\$) ou (0,0094\$) par unité pour le trimestre comparable de 2013. Le résultat net de 2014 inclut des pertes de 47 718\$ [2013 : 589 144\$] et de 0\$ [2013 : 27 993] reliées à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Ces pertes ont été respectivement comptabilisées aux postes comptables «immeubles de placements» et «participation dans des coentreprises».

Au cours du trimestre, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 349 327\$ [2013 : 233 068\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Durant ce trimestre, la Fiducie possédait les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David, Les Coteaux, Louiseville #1 et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois ainsi que Louiseville #2 pour un (1) mois. Pour le trimestre 2013, la Fiducie avait les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois.

La variation de 116 259\$ des revenus de location est ventilée par une diminution de 504\$ des loyers des propriétés comparables exploitées en 2014 et 2013 et d'une contribution de 116 763\$ des propriétés non comparables.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [91 732\$] [2013 : 59 540\$], la dette à long terme [4 277\$] [2013 : 5 810\$], les emprunts bancaires [11 188\$] [2013 : 9 492\$] et les distributions sur les parts privilégiées convertibles [20 894\$] [2013 : 23 720\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [36 976\$] [2013 : 29 826\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 564\$] [2013 : 6 449\$].

Pour le trimestre du 30 septembre 2014, les intérêts portaient sur sept (7) emprunts hypothécaires totalisant 8 071 651\$, un (1) prêt à long terme au montant de 79 367\$ et une balance de prix de vente de 333 000\$ remboursée le 5 août 2014, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 874 802\$ suite à la conversion de l'une d'elle le 5 août 2014 ayant une valeur comptable de 333 000\$ en date de conversion et d'une marge bancaire au montant de 1 608 706\$. Pour le trimestre correspondant de 2013, les intérêts portaient sur cinq (5) emprunts hypothécaires totalisant 5 986 994\$, de deux (2) dettes à long terme au montant de 432 226\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 1 163 060\$ et un emprunt bancaire se chiffrant à 800 000\$.

Les honoraires professionnels incluent les sommes déboursées pour la comptabilité de la Fiducie, les frais d'avocat payés pour assurer le respect des règles de la Bourse de Croissance TSX (la «Bourse») ainsi que 16 090\$ [2013 : 13 000\$] de frais de gestion payés à une compagnie d'un fiduciaire pour la gestion et l'administration de la Fiducie. Les frais d'inscription et frais de registraire englobent les montants déboursés pour le maintien de la cote à la Bourse.

Le résultat net de 2014 inclut des revenus de 141 241\$ [2013 : 115 445\$] relativement à la variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt, des instruments financiers dérivés et toutes autres composantes qui doivent être mesurées à leur juste valeur à chaque date de clôture. Ces revenus sont principalement expliqués par une valeur de l'unité de 0,27\$ au 30 septembre 2014 et de 0,31\$ au 30 juin 2014.

Résultats d'exploitation de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2014

La perte nette de la période terminée le 30 septembre 2014, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à (583 741\$) ou (0,0168\$) par unité en comparaison d'un résultat net de 291 089\$ ou 0,0089\$ par unité pour la période comparable de 2013. La perte nette de 2014 inclut des pertes de (1 556 920\$) [2013 : 193 337\$] et de (58 300\$) [2013 : gain 39 587\$] reliées à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. La première perte est comptabilisée dans le poste des immeubles de placements alors que la seconde a été comptabilisée au poste participation dans des coentreprises. Ces pertes sont expliquées par une augmentation de 50 points de base du taux global d'actualisation au cours de la période.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2014, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 1 098 998\$ [2013 : 693 548\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Les revenus de 2014 englobaient ceux des sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David, Les Coteaux, Louiseville #1 et ceux de Trois-Rivières pour une période de neuf (9) mois ainsi que Louiseville #2 pour un (1) mois. En comparaison avec 2013, les revenus englobaient ceux des sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert, pour une période de neuf (9) mois, ceux de Trois-Rivières pour une période de huit (8) mois et Val-David pour une période de cinq (5) mois.

La variation de 405 450\$ des revenus de location est ventilée par une diminution de 14 714\$ des loyers des propriétés comparables exploitées en 2014 et 2013 et d'une contribution de 420 164\$ des propriétés non comparables.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [270 170\$] [2013 : 136 120\$], la dette à long terme [15 366\$] [2013 : 18 928\$], les emprunts bancaires [30 151\$] [2013 : 18 609\$], et les distributions sur les parts privilégiées convertibles [70 508\$] [2013 : 53 574\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [115 435\$] [2013 : 97 780\$] et les frais d'inscription et de registraire [21 971\$] [2013 : 21 893\$].

Pour la période du 30 septembre 2014, les intérêts portaient sur les mêmes composantes qu'indiquées dans la section des résultats trimestriels.

Les taux d'intérêt consentis par les institutions financières sur les emprunts hypothécaires varient entre 3,50% et 5,24% en 2014 comparativement à 4,78% et 5,24% en 2013. Les taux consentis par des entités privées sur les dettes à long terme et les parts privilégiées convertibles varient entre 4,50% et 6,00% en 2014 et 2013, sauf un prêt de 105 000\$ au taux de 8,00%.

La perte nette de la période inclut des revenus de 129 076\$ [2013 : 82 315\$] relativement à la variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt, des instruments financiers dérivés et toutes autres composantes qui doivent être mesurées à leur juste valeur à chaque date de clôture. Ces revenus sont principalement expliquées par une valeur de l'unité de 0,27 au 30 septembre 2014 et de 0,30\$ au 31 décembre 2013.

Les flux de trésorerie obtenus (utilisés) au cours des périodes sont détaillés dans le tableau qui suit:

Flux de trésorerie	<i>trois mois terminés le</i>		<i>neuf mois terminés le</i>	
	30 septembre 2014	30 septembre 2013	30 septembre 2014	30 septembre 2013
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	196 830	765 319	601 016	991 071
Activités d'investissement	(755 671)	(975 534)	(1 417 537)	(6 429 453)
Activités de financement	603 456	152 831	621 785	3 168 567
Augmentation (diminution) de la trésorerie	44 615	(57 384)	(194 736)	(2 269 815)
Trésorerie – début de période	29 613	156 084	268 964	2 368 515
Trésorerie – fin de période	74 228	98 700	74 228	98 700

Pour le trimestre se terminant le 30 septembre 2014, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent aux déboursés effectués sur les acquisitions d'immeubles de placement et les dépôts sur des acquisitions potentielles [766 171\$], diminués des distributions reçues de coentreprises [10 500\$]. Les fonds utilisés pour les activités de financement [518 350\$] ont servi au remboursement des dettes ainsi qu'au paiement de la distribution aux porteurs. Les fonds obtenus des activités de financement [1 121 806\$] proviennent de nouveaux emprunts hypothécaires, de l'augmentation de l'emprunt bancaire et de l'exercice de bons de souscription. Finalement les fonds obtenus des activités opérationnelles sont largement attribuables aux revenus additionnels apportés par les acquisitions de 2013.

Structure du capital et liquidités

Par nature, le secteur immobilier requiert beaucoup de capital. La structure du capital de la Fiducie est un élément clé du financement de sa croissance. Dans le secteur de l'immobilier, l'effet de levier financier permet d'accroître les taux de rendement du capital investi. La direction estime que la combinaison de titres d'emprunt et les capitaux propres qui composent le capital de FPI Fronsac apporte une stabilité et réduit les risques tout en dégagant des rendements acceptables, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de la Fiducie.

Les dettes de la Fiducie sont composées de sept (7) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 8 071 651\$ qui viennent à échéance en 2017, 2018, 2019 et 2023, d'un (1) prêt de 79 367\$ et de deux (2) dettes convertibles d'une valeur nominale de 988 230\$ et inscrite aux livres à 874 802\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 51 200\$. Finalement pour le prêt à long terme, les paiements mensuels en capital et intérêts sont de 2 129\$ et cesseront en mai 2018.

Unités

La Fiducie peut émettre un nombre illimité d'unités. Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2014, la Fiducie a émis 1 482 000 unités suite à la conversion de bons de souscription et de parts privilégiées convertibles. À cette date, le nombre d'unités en circulation était de 35 922 964 unités. Au cours de ce même trimestre, la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription. Au 30 septembre 2014, il y avait 170 000 options et aucun bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 30 septembre 2014

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 débentures convertibles d'une valeur nominale de 250 000\$. Les débentures 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\$. La Fiducie pourra également forcer la conversion des débentures après le 1^{er} janvier 2017 dans la mesure où le prix de clôture des unités se situe à plus de 0.43\$ pendant une période de 20 jours consécutifs.

Engagements contractuels

FPI Fronsac a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un fiduciaire. L'entente stipule qu'une rémunération de 6 000\$ par mois est versée à cette compagnie. L'entente se termine le 31 août 2015.

Opérations non monétaires

Aucune opération non monétaire n'a été conclue au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2014.

Opérations entre apparentés

Au cours du trimestre se terminant 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 fiduciaire. Au 30 septembre 2014, le solde à payer sur ces honoraires juridiques se chiffre à 7 000\$ (2013 : 0\$).

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

La Fiducie a consenti un prêt à une personne liée à un fiduciaire dont le solde à recevoir est de 32 045\$ au 30 septembre 2014 (2013 : 34 745\$). Les intérêts obtenus sur ce prêt se chiffrent à 826\$ (2013 : 1 787\$).

Ces opérations sont conclues dans le cours normal des activités de la Fiducie et sont mesurées à la valeur d'échange, soit la valeur établie et acceptée par les parties. La Fiducie a opté pour une structure de sous-traitance, relativement à la gestion de ses opérations, car cette gestion est grandement simplifiée par la nature des baux consentis aux locataires et qu'elle demeure économiquement très avantageuse.

Estimations comptables importantes

La Fiducie a effectué des estimations importantes relativement à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles de placement, de son swap de taux d'intérêt, des instruments financiers dérivés, de son passif de rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription de même que la détermination de ses actifs et passifs d'impôt différé.

Information additionnelle

D'autres documents d'information sur la Fiducie peuvent être visionnés sur le site SEDAR à l'adresse www.sedar.com.