

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

**SOMMAIRE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER**

---

Pour les périodes terminées les	30 juin 2014 (3 mois)	30 juin 2013 (3 mois)	30 juin 2014 (6 mois)	30 juin 2013 (6 mois)
<b>OPÉRATION</b>				
Nombre de propriétés	10	6	10	6
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%
Valeur des propriétés (incluant coentreprises)	20 128 310	18 464 042	20 128 310	18 464 042
<b>PERFORMANCE FINANCIÈRE</b>				
Revenus de location	372 517	253 972	749 672	460 480
Fonds provenant des opérations (FFO)	195 170	105 245	412 485	234 191
Fonds ajustés provenant des opérations (AFFO)	195 170	105 245	412 485	234 191
BAIIA	303 291	201 020	613 329	377 107
Distributions	127 431	220 902	254 863	220 902
<b>PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR UNITÉ</b>				
Nombre moyen pondéré d'unités en circulation	34 440 964	32 645 094	34 435 439	32 630 669
FFO	0,0057	0,0032	0,0120	0,0072
AFFO	0,0057	0,0032	0,0120	0,0072
Variation	78,13%	s/o	66,67%	s/o
Distributions par unité	0,0037	0,003375	0,0074	0,00675
Ratio AFFO	64,91%	105,47%	61,67%	93,75%
<b>FINANCEMENT</b>				
Levier financier	50,04%	42,06%	50,04%	42,06%
Ratio de couverture des intérêts	2,8	2,4	2,7	2,9
Ratio de couverture de la dette	1,9	1,8	1,9	2,1

---

## RAPPORT DE GESTION

14 août 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 6 mois terminées le 30 juin 2014. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 30 juin 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 14 août 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	Intérêt	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 (Qc)	50%	100%	1, 2, 3

---

## 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 40/60.

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

Le 27 juin 2014, la Fiducie a acquis un terrain situé à St-Hilaire pour un déboursé au comptant de 8 000\$. C'est sur ce terrain qu'est érigé le pylône auto-routier servant au site de St-Hilaire.

En mai 2014, la Fiducie, à travers une entente de copropriété où elle possède un intérêt de 50%, a déboursé 449 368\$ pour l'acquisition d'un terrain adjacent au site de Louiseville. Le locataire, les restaurants McDonald, a depuis débuté des travaux de construction. La Fiducie prévoit que le site sera en opération avant la fin du prochain trimestre.

Le 30 juin 2014, la Fiducie a payé une distribution de 0,0037\$ [0,0148\$ sur une base annuelle] par unité pour un déboursé total de 127 431\$.

La Fiducie a signifié, au cours du trimestre précédent, son intention de vendre l'immeuble situé dans la localité de Saint-Hubert. Au 30 juin 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 1 375 060\$.

### Points saillants :

#### Situation financière

<b>Situation Financière</b>	<b>30 juin 2014</b>	<b>31 décembre 2013</b>	<b>30 juin 2013</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Immeubles de placement (total)	19 428 714	20 398 786	17 736 462
Participation dans des coentreprises	705 889	761 729	729 495
Total de l'actif	20 507 231	22 131 533	19 415 935
Total des dettes et emprunts	10 261 083	9 967 130	8 166 228
Total du passif	11 152 838	11 263 993	9 509 978
Total des capitaux propres	9 354 393	10 867 540	9 905 957

## Points saillants (suite):

### Fonds provenant des opérations

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>		<i>six mois terminés le</i>	
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	30 juin 2014	30 juin 2013	30 juin 2014	30 juin 2013
	\$	\$	\$	\$
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(653 685)	414 122	(1 249 289)	598 831
Variation de la valeur des immeubles de placement	778 910	(327 649)	1 509 203	(395 807)
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	27 984	(28 000)	58 300	(67 580)
Rémunération fondée sur des unités	(430)	(5 000)	(2 815)	(550)
Variation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	24 516	(1 909)	33 261	774
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(2 850)	24 720	17 500	34 720
Gain sur swap de taux d'intérêt	(2 020)	(2 600)	(4 020)	(4 100)
Variation de la juste valeur des autres composantes	-	1 620	1 500	3 060
Amortissement actifs incorporels	-	1 851	-	3 702
Impôts exigibles	45	-	45	-
Impôts différés	22 700	28 090	48 800	61 141
<b>FFO – de base</b>	<b>195 170</b>	<b>105 245</b>	<b>412 485</b>	<b>234 191</b>
<b>FFO par unité – de base</b>	<b>0,0057</b>	<b>0,0032</b>	<b>0,0120</b>	<b>0,0072</b>
Distributions payées sur les parts privilégiées convertibles (si dilutive)	-	-	16 353	-
<b>FFO – dilué</b>	<b>195 170</b>	<b>105 245</b>	<b>428 838</b>	<b>234 191</b>
<b>FFO par unité – dilué</b>	<b>0,0050</b>	<b>0,0032</b>	<b>0,0110</b>	<b>0,0072</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base</b>	<b>34 440 964</b>	<b>32 645 094</b>	<b>34 435 439</b>	<b>32 630 669</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué</b>	<b>38 861 164</b>	<b>32 645 094</b>	<b>38 855 639</b>	<b>32 630 669</b>

**INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE**

	2014				2013				2012			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenu de location	372 517	377 154	313 366	233 068	253 972	206 508	174 464	183 269				
Résultat attribuable aux porteurs de parts	(653 685)	(595 604)	959 081	(307 741)	414 122	184 709	929 738	47 378				
Résultat net par part												
de base	(0,019)	(0,017)	0,029	(0,009)	0,013	0,006	0,041	0,002				
dilué	(0,019)	(0,017)	0,025	(0,011)	0,013	0,006	0,038	0,002				
Nombre moyen pondéré d'unités - dilué (000)	34 441	34 430	37 929	37 655	32 645	35 031	24 443	20 514				
Fonds provenant des opérations (FFO)	195 170	217 315	119 269	228 518	105 245	128 946	33 078	83 163				
FFO par part												
de base	0,0057	0,0063	0,0036	0,0070	0,0032	0,0040	0,0015	0,0041				
dilué	0,0050	0,0060	0,0035	0,0064	0,0032	0,0037	0,0015	0,0039				
Valeur des immeubles de placement (000)	19 429	19 670	20 399	17 950	17 736	13 744	11 522	9 119				
Total de l'actif (000)	20 507	21 243	22 132	19 715	19 416	15 602	14 333	9 633				
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	10 261	10 083	9 967	8 382	8 166	4 476	4 120	4 142				
Capitaux propres (000)	9 354	10 134	10 868	9 537	9 906	9 674	9 500	4 863				

## 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 trois (3) sites immobiliers commerciaux, deux (2) situés à Trois-Rivières et deux (2) à Louiseville, dont un immeuble est en cours d'aménagement au 30 juin 2014. Dans un premier partenariat, la Fiducie possède une participation de 50%, dans un deuxième sa participation est de 65% et dans un troisième sa participation est 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>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2014	30 juin 2013	30 juin 2014	30 juin 2013
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	372 517	253 972	749 672	460 480
Variation de la valeur des immeubles de placement	(778 910)	327 649	(1 509 203)	395 807
Intérêts emprunts hypothécaires	92 431	46 710	178 437	76 580
Intérêts dette à long terme	5 568	4 626	11 090	13 118
Intérêts emprunts bancaires	10 099	7 444	18 963	9 117
Intérêts parts privilégiées	24 516	22 248	49 614	29 854
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(653 685)	414 122	(1 249 289)	598 831
Résultat net (perte nette) par unité – de base	(0,0190)	0,0127	(0,0363)	0,0184
Résultat net (perte nette) par unité – dilué	(0,0190)	0,0126	(0,0363)	0,0181
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	34 440 964	32 645 094	34 435 439	32 630 669
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	34 440 964	33 240 094	34 435 439	33 225 669
<b>BAIIA</b>	<b>303 291</b>	<b>201 020</b>	<b>613 329</b>	<b>377 107</b>
<b>Couverture des intérêts</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>
<b>Couverture de la dette</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>

## Résultats d'exploitation du trimestre terminé le 30 juin 2014

Pour le trimestre se terminant le 30 juin 2014, la perte nette attribuable aux porteurs de part, se chiffre à (653 685\$) ou (0,0190\$) par unité en comparaison d'un résultat net de 414 122\$ ou 0,0127\$ par unité pour le trimestre comparable de 2013. La perte nette de 2014 inclut des pertes de (778 910\$ [2013 : gain de 327 649\$] et de (27 984\$) [2013 : gain de 28 000] 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». Les pertes sont principalement expliquées par une augmentation moyenne de 25 points de base du taux global d'actualisation.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 372 517\$ [2013 : 253 972\$] 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 et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois. Pour le trimestre 2013, la Fiducie avait les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois ainsi que le site de Val-David, opérationnel pour deux (2) mois.

La variation de 118 545\$ des revenus de location est ventilée par une augmentation de 7 239\$ des loyers de propriétés comparables et d'une contribution de 111 306\$ des sites opérés uniquement en 2014.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [92 341\$] [2013 : 46 710\$], la dette à long terme [5 568\$] [2013 : 4 626\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [24 516\$] [2013 : 22 248\$], et les emprunts bancaires [10 099\$] [2013 : 7 444\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [33 836\$] [2013 : 45 707\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 263\$] [2013 : 7 871\$].

Pour le trimestre du 30 juin 2014, les intérêts portaient sur six (6) emprunts hypothécaires totalisant 7 416 245\$, deux (2) prêts à long terme au montant de 420 208\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 1 204 630\$ et d'une marge bancaire au montant de 1 220 000\$. Pour le trimestre correspondant de 2013, les intérêts portaient sur cinq (5) emprunts hypothécaires totalisant 5 694 858\$, de deux (2) dettes à long terme au montant de 436 571\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 1 154 799\$ et un emprunt bancaire se chiffrant à 880 000\$.

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 15 000\$ [2013 : 12 000\$] 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.

La perte nette de 2014 inclut des gains nets de 5 300\$ [2013 : charges 18 740\$] 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 gains sont principalement expliqués par une diminution de la période de maturité des composantes.



## Résultats d'exploitation de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2014

La perte nette de la période terminée le 30 juin 2014, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à (1 249 289\$) ou (0,0363\$) par unité en comparaison d'un résultat net de 598 831\$ ou 0,0184\$ par unité pour la période comparable de 2013. La perte nette de 2014 inclut des pertes de (1 509 203\$) [2013 : gain de 395 807\$] et de 58 300\$ [2013 : gain de 67 580\$] 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 aussi expliquées par une diminution de 50 points de base du taux global d'actualisation.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2014, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 749 672\$ [2013 : 460 480\$] 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 et ceux de Trois-Rivières pour une période de six (6) 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 six (6) mois, ceux de Trois-Rivières pour une période de cinq (5) mois et Val-David pour une période de deux (2) mois.

La variation de 289 192\$ des revenus de location est ventilée par une augmentation de 65 644\$ des loyers de propriétés comparables et d'une contribution de 223 548\$ des sites opérés uniquement en 2014.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [178 437\$] [2013 : 76 580\$], la dette à long terme [11 090\$] [2013 : 13 118\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [49 614\$] [2013 : 29 854\$], et les emprunts bancaires [18 963\$] [2013 : 9 117\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [78 459\$] [2013 : 67 953\$] et les frais d'inscription et de registraire [14 407\$] [2013 : 15 445\$].

Pour la période du 30 juin 2014, les intérêts portaient sur les mêmes composantes indiquées dans la section des résultats trimestriels en tenant compte de l'obtention d'une dette à long terme de 105 000\$ le 20 mai 2013.

Les taux d'intérêt consentis par les institutions financières sur les emprunts hypothécaires varient entre 3,99% 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 le prêt de 105 000\$ au taux de 8,00%.

La perte nette de la période inclut des charges nettes de 12 165\$ [2013 : 33 130\$] 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 charges sont principalement expliquées par une valeur en bourse de l'unité de 0,31 au 30 juin 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>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2014	30 juin 2013	30 juin 2014	30 juin 2013
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	396 129	(46 977)	404 187	38 039
Activités d'investissement	(314 381)	(3 976 685)	(661 867)	(5 266 205)
Activités de financement	(52 135)	3 498 811	18 329	3 015 735
Augmentation (diminution) de la trésorerie	29 613	(524 851)	(239 351)	(2 212 431)
Trésorerie – début de période	-	680 935	268 964	2 368 515
Trésorerie – fin de période	29 613	156 084	29 613	156 084

Pour le trimestre se terminant le 30 juin 2014, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent aux déboursés effectués sur les acquisitions d'immeubles de placement [537 381\$], diminués des remboursements de dépôts et des distributions reçues de coentreprises [223 000\$]. Les fonds utilisés pour les activités de financement [183 864\$] ont servi au remboursement des dettes ainsi qu'au paiement de la distribution aux porteurs. Les fonds obtenus des activités de financement [131 729\$] proviennent de l'augmentation de l'emprunt bancaire. 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 six (6) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 7 416 245\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017, 2018, 2019 et 2023, d'une (1) balance de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014, d'un (1) prêt de 87 208\$ et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 204 630\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 48 000\$. Pour la balance de prix de vente, le remboursement du capital se fera en totalité à l'échéance. 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 juin 2014, la Fiducie n'a émis aucune unité. À cette date, le nombre d'unités en circulation était de 34 440 964 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 juin 2014, il y avait 120 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

### **Événements postérieurs au 30 juin 2014**

Le 3 juillet 2014, la Fiducie a obtenu une majoration de 500 000\$ de ses marges de crédit.

### **Engagements contractuels**

FPI Fronsac 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 2014.

### **Opérations non monétaires**

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

### **Opérations entre apparentés**

Au cours du trimestre se terminant le 30 juin 2014, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 15 000\$ (2013: 12 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 1 710\$ (2013: 3 931\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Au 30 juin 2014, le solde à payer sur ces honoraires juridiques se chiffre à 0\$ (2013 : 0\$).

Les revenus de location comprennent des montants de 70 650\$ (2013: 70 407\$) 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 juin 2014 (2013: 1 143\$).

La Fiducie a consenti un prêt à une personne liée à un fiduciaire dont le solde à recevoir est de 37 984\$ au 30 juin 2014 (2013 : 41 041\$). Les intérêts obtenus sur ce prêt se chiffrent à 842\$ (2013 : 0\$).

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](http://www.sedar.com).