

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC
RAPPORT DE GESTION
FORMULAIRE 51-102A1
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2013

RAPPORT DE GESTION

4 avril 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 de l'exercice financier du 31 décembre 2013 et la période de 3 mois terminée à cette même date. Il devrait être lu en lien avec les états financiers consolidés audités de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2013 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion annuel de l'exercice terminé le 31 décembre 2012. 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 4 avril 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 ainsi que le type de locataires.

Les 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
Val-David (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Trois-Rivières #1 (Qc)	65%	100%	2
Trois-Rivières #2 (Qc)	50%	100%	2, 3
Les Coteaux (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
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 récente et leur condition actuelle excellente.

Évènements marquants de l'exercice financier

Le 20 mars 2013, la Fiducie, par l'entremise de Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), a acquis une participation de 65% dans un immeuble de placement situé à Trois-Rivières pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par un paiement au 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 encourus en lien avec cette acquisition. Les parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

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\$. CDM-1 détient un immeuble de placement situé à Trois-Rivières. La contrepartie a été acquittée par un paiement au 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.

Le 22 avril 2013, la Fiducie a acquis un site immobilier situé à Val-David pour une contrepartie totale de 2 565 500\$. Cette dernière a été acquittée par un paiement au comptant de 965 500\$ et par un emprunt hypothécaire de 1 600 000\$ portant intérêt au taux de 5,24% avec échéance en avril 2023. Des frais connexes de 25 284\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition.

En septembre 2013, la Fiducie a complété la construction d'un immeuble situé à Les Coteaux. Au total elle a déboursé des sommes de 3 981 524\$ pour la construction de l'immeuble. Un emprunt hypothécaire de 2 500 000\$ et des déboursés au comptant à même l'encaisse et l'emprunt bancaire de 1 481 524\$ ont acquittés les coûts de construction. L'emprunt hypothécaire porte intérêt à 5,09% avec échéance en septembre 2023.

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

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 30 juin 2013, la Fiducie a payé une distribution de 0,00675\$ par unité pour un déboursé total de 220 902\$. Le 30 septembre 2013, la Fiducie a payé une distribution de 0,003375\$ par unité pour un déboursé total de 111 210\$. Le 31 décembre 2013, la Fiducie a payé une distribution de 0,003375\$ par unité pour un déboursé total de 111 210\$.

Points saillants :

Fonds provenant des opérations

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>		<i>douze mois terminés le</i>	
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	959 081	929 738	1 250 170	1 062 419
Variation de la valeur des immeubles de placement	(769 240)	(999 361)	(575 903)	(999 361)
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	(58 309)	-	(97 896)	-
Rémunération fondée sur des unités	(200)	(3 200)	(22 950)	4 606
Variation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	8 309	567	17 344	2 036
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(17 875)	(6 500)	(69 180)	19 500
(Gain) sur swap de taux d'intérêt	(2 000)	(2 400)	(7 900)	(13 400)
Variation de la juste valeur des autres composantes	(340)	(4 475)	(2 700)	3 594
Amortissement actifs incorporels	1 853	1 851	7 406	7 404
Impôts exigibles	7 776	4 668	7 776	4 668
Impôts différés	(9 786)	112 190	75 810	181 990
FFO – de base	119 269	33 078	581 977	273 456
FFO par unité – de base	0,0036	0,0015	0,0177	0,0130
Distributions payées sur les parts privilégiées convertibles	15 350	0	59 888	0
FFO – dilué	134 619	33 078	641 865	273 456
FFO par unité – dilué	0,0035	0,0015	0,0173	0,0130
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	33 138 894	22 405 529	32 817 956	20 985 587
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	37 929 094	22 405 529	37 093 456	20 985 587

Points saillants (suite):

Situation financière

Situation Financière	31 décembre 2013	31 décembre 2012
	\$	\$
Immeubles de placement	20 398 786	11 521 954
Participation dans des coentreprises	761 729	-
Total de l'actif	22 131 533	14 333 024
Total des dettes et emprunts	9 967 130	4 119 972
Total du passif	11 263 993	4 832 944
Total des capitaux propres	10 867 540	9 500 080
Ratio Dettes / Actifs	45.0%	28.7%

Immeubles de placement	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Nombre d'immeubles de placement détenus directement ou à travers d'entreprises communes	8	5	3
Valeur des immeubles de placement (\$)	20 398 786	11 521 954	7 111 919

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2013				2012			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenu de location	313 366	233 068	253 972	206 508	174 464	183 269	162 259	145 878
Résultat attribuable aux porteurs de parts	959 081	(307 741)	414 122	184 709	929 738	47 378	(9 210)	94 514
Résultat net par part de base	0,029	(0,009)	0,013	0,006	0,041	0,002	0,000	0,005
dilué	0,025	(0,011)	0,013	0,006	0,038	0,002	0,000	0,005
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	37 929	37 655	32 645	35 031	24 443	20 514	20 514	20 514
Fonds provenant des Opérations (FFO)	119 269	228 518	105 245	128 946	33 078	83 163	80 230	76 986
FFO par part de base	0,004	0,007	0,003	0,004	0,002	0,004	0,004	0,004
dilué	0,004	0,006	0,003	0,004	0,002	0,004	0,004	0,004
Trésorerie obtenue des activités d'opérations	(40 979)	158 956	(390 512)	616 265	73 862	88 735	61 596	75 700
Valeur des immeubles de placement (000)	20 399	17 950	17 736	13 744	11 522	9 119	9 091	7 112
Total de l'actif (000)	22 132	19 715	19 416	15 602	14 333	9 633	9 530	7 611
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	9 967	8 382	8 166	4 476	4 120	4 142	3 983	2 188
Capitaux propres (000)	10 868	9 537	9 906	9 674	9 500	4 863	4 943	4 903

Aperçu des activités et de l'exploitation

Placements immobiliers

FPI Fronsac est propriétaire unique de six (6) sites immobiliers commerciaux à Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David et Les Coteaux. Elle est aussi propriétaire, par l'entremise de partenariats, de trois (3) sites immobiliers commerciaux, deux (2) situés à Trois-Rivières et un (1) à Louiseville. 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>douze mois terminés le</i>	
	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	313 366	174 464	1 006 914	665 870
Variation de la valeur des immeubles de placement	769 240	999 631	575 903	999 631
Intérêts emprunts hypothécaires	80 592	30 965	216 712	94 090
Intérêts dette à long terme	895	6 266	19 823	44 734
Intérêts emprunts bancaires	10 625	5 651	29 234	13 184
Intérêts parts privilégiées	23 658	5 535	77 232	22 016
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	959 081	929 738	1 250 170	1 062 419
Résultat net par unité – de base	0,0289	0,0415	0,0381	0,0506
Résultat net par unité – dilué	0,0248	0,0375	0,0332	0,0483
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	33 138 894	22 405 529	32 817 956	20 985 587
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	37 929 094	24 442 529	37 093 456	23 022 587
EBITDA	241 594	89 871	926 380	456 330
Couverture des intérêts	2,2	1,5	2,8	2,7
Couverture de la dette	1,7	1,1	2,1	1,9

Résultats d'exploitation de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2013

Pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2013, le résultat net attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 1 250 170\$ ou 0,0381\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 1 062 419\$ ou 0,0506\$ par unité pour l'exercice 2012. Le résultat net de 2013 inclut des gains de 575 903\$ [2012 : 999 361] et 97 896\$ [2012 : nil] reliés à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Les gains ont été respectivement comptabilisés aux postes comptables «immeubles de placements» et «participation dans des coentreprises». Les gains sont principalement expliqués par la variation du taux global d'actualisation encourue sur les acquisitions de 2013.

Pour l'exercice 2013, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 1 006 914\$ [2012 : 665 870\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Les revenus de 2013 englobaient ceux des sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert couvrant une période de douze (12) mois; ceux des deux (2) sites de Trois-Rivières pour une période de onze (11) mois, Val-David huit (8) mois, Les Coteaux trois (3) mois et finalement les revenus du site de Louiseville environ un (1) mois. En comparaison avec 2012, les revenus englobaient ceux des sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu et Rivière-du-Loup pour une période de douze (12) mois et St-Hubert pour une période d'environ six (6) mois.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une diminution de 23 311\$ pour les sites opérés sur une base de douze (12) mois autant en 2013 qu'en 2012; une augmentation de 73 068\$ pour le site de St-Hubert [douze (12) mois en 2013 et six (6) mois en 2012] et 291 287\$ pour les acquisitions de l'année 2013. La diminution de 23 311\$ est largement attribuable au site de St-Jean-sur-le-Richelieu qui a connu des travaux routiers majeurs en 2013.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [216 712\$] [2012 : 94 090\$], la dette à long terme [19 823\$] [2012 : 44 734\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [77 232\$] [2012 : 22 016\$], et les emprunts bancaires [29 234] [2012 : 13 184\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [162 829\$] [2012 : 149 054\$] et les frais d'inscription et de registraire [27 546\$] [2012 : 30 432\$].

Pour l'exercice financier du 31 décembre 2013, les intérêts portaient sur six (6) emprunts hypothécaires totalisant 7 517 966\$, deux (2) prêts à long terme au montant de 427 795\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 1 171 369\$ et d'une marge bancaire au montant de 850 000\$. Pour l'exercice financier du 31 décembre 2012, les intérêts portaient sur trois (3) emprunts hypothécaires totalisant 2 480 977\$, deux (2) dettes à long terme au montant de 1 309 220\$ et de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 329 775\$.

Les taux d'intérêt consentis par les institutions financières sur les emprunts hypothécaires varient entre 4,78% et 5,24% en 2013 comparativement à 4,78% et 5,01% en 2012. Les taux consentis par des entités privées sur les dettes à long terme et les parts privilégiées convertibles varient entre 4,50% et 8,00% en 2013 comparativement à 5,00% en moyenne pour 2012.

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 52 000\$ [2012 : 45 000\$] de frais de gestion payés à une compagnie d'un dirigeant 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 l'exercice 2013 inclut des gains nets de 102 730\$ [2012 : charges nettes de 14 300\$] 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. Ce gain est expliqué par une valeur de l'unité de 0,30\$ au 31 décembre 2013 et de 0,31\$ au 31 décembre 2012, une diminution des durées de vie du swap de taux d'intérêt et des parts privilégiées convertibles ainsi que l'échéance d'options.

Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 décembre 2013

Pour le trimestre se terminant le 31 décembre 2013, le résultat net attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 959 081\$ ou 0,0289\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 929 738\$ ou 0,0415\$ par unité pour le trimestre comparable de 2012. Le résultat net de 2013 inclut des gains de 769 240\$ [2012 : 999 361\$] et de 58 309\$ [2012 : nil] reliés à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Ces gains ont été respectivement comptabilisés aux postes comptables «immeubles de placements» et «participation dans des coentreprises». Les gains sont expliqués par une diminution de 25 points de base du taux global d'actualisation.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 313 366\$ [2012 : 174 464\$] 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 et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois. Elle a aussi bénéficié durant environ un (1) mois du site de Louiseville. Pour le trimestre 2012, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert opérationnels pour les trois (3) mois.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une diminution de 2 300\$ des loyers attribuables aux sites exploités sur une base de trois (3) mois tant en 2013 qu'en 2012 et d'une contribution de 141 202\$ pour les acquisitions effectuées en 2013.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [80 592\$] [2012 : 30 965\$], la dette à long terme [895\$] [2012 : 6 266\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [23 659\$] [2012 : 5 535\$], et les emprunts bancaires [10 625\$] [2012 : 5 651\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [65 042\$] [2012 : 69 393\$] et les frais d'inscription et de registraire [5 652\$] [2012 : 7 773\$].

Pour la période financière du 31 décembre 2013, les intérêts portaient sur les mêmes composantes indiquées dans la section des résultats de l'exercice financier en tenant compte de l'obtention de deux (2) emprunts hypothécaires en mai 2013 ainsi qu'un prêt à long terme aussi négocié en mai 2013.

Le résultat net de 2013 inclut des gains nets de 20 415\$ [2012 : 16 575\$] 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 la diminution des durées de vie du swap de taux d'intérêt et des parts privilégiées convertibles.

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

Flux de trésorerie	<i>trois mois terminés le</i>		<i>douze mois terminés le</i>	
	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	(40 979)	73 862	252 926	299 893
Activités d'investissement	(670 423)	(369 862)	(6 402 710)	(2 634 554)
Activités de financement	881 666	2 600 479	4 050 233	2 717 456
Augmentation (diminution) de la trésorerie	170 264	2 304 479	(2 099 551)	382 795
Trésorerie – début d'exercice	98 700	64 036	2 368 515	1 985 720
Trésorerie – fin d'exercice	268 964	2 368 515	268 964	2 368 515

Pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2013, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent aux déboursés effectués sur la construction de l'immeuble situé à Les Coteaux et des sommes payées sur les acquisitions des propriétés de Trois-Rivières, Val-David et Louiseville. Les fonds obtenus des activités de financement s'expliquent par l'obtention d'emprunts hypothécaires au montant de 4 100 000\$ liés à la construction du site immobilier Les Coteaux et à l'acquisition de la propriété de Val-David, de l'augmentation de l'emprunt bancaire de 850 000\$, de l'émission d'unités et de l'exercice d'options pour une considération nette de 537 991\$, le tout diminué des remboursements des dettes et du paiement de distributions aux porteurs de parts. 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 7 517 966\$ 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 94 795\$ et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 171 369\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 46 500\$. 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 de l'exercice terminé le 31 décembre 2013, la Fiducie a émis 1 439 881 unités dans le cadre d'un placement privé et 335 000 unités suite à l'exercice d'options. Au 31 décembre 2013, le nombre d'unités en circulation était de 34 390 964 unités. Au cours de ce même exercice, la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription. Au 31 décembre 2013, il y avait 170 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 31 décembre 2013

Le 31 mars 2014, la Fiducie a payé une distribution de 0,0037\$ par unité pour un déboursé total de 127 247\$.

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 de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2013.

Opérations entre apparentés

Au cours de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2013, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 52 000\$ (2012: 45 000\$) en honoraires professionnels. Elle a payé à un autre fiduciaire une somme de 5 000\$ (2012 : 0\$) à titre d'honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 35 330\$ (2012: 37 344\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Au 31 décembre 2013, le solde à payer sur ces honoraires juridiques se chiffre à 6 271\$.

Les revenus de location comprennent des montants de 282 219\$ (2012: 277 483\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2013 (2012: 0\$).

La Fiducie a consenti un prêt de 40 241\$ à une personne liée à un fiduciaire dont le solde à recevoir est de 39 333\$ au 31 décembre 2013 (2012 : 0\$). Les intérêts obtenus sur ce prêt se chiffrent à 2 659\$ (2012 : 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.