

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC**  
**RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE**  
**FORMULAIRE 51-102A1**  
**PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2013**

## RAPPORT DE GESTION

14 novembre 2013

### 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 résume les résultats d'exploitation et la situation financière pour les périodes de 3 mois et 9 mois terminées le 30 septembre 2013. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 30 septembre 2013 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion annuel pour 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 14 novembre 2013.

### 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- Autres

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

---

## **Perspective 2013**

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers qui n'implique aucune gestion de la part du propriétaire et idéalement elle favorise les sites qui combinent un poste d'essence avec un dépanneur et de la 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 permet à la Fiducie 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.

Pour l'immeuble en cours d'aménagement situé à Les Coteaux, la Fiducie a prévu un budget de construction de l'ordre de 4 000 000\$ dont environ 3 781 000\$ a été déboursé jusqu'à présent. La Fiducie estime pouvoir respecter son budget.

### **Évènements marquants du trimestre**

Pour le présent trimestre, la Fiducie a déboursé un montant de 784 074\$ sur l'immeuble en cours d'aménagement situé à Les Coteaux. Bien que la construction ne soit pas entièrement complétée, la Fiducie a ouvert en septembre le site à ses locataires et a obtenu des revenus de location de 17 380\$.

Le 30 septembre 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>neuf mois terminés le</i>	
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(307 741)	47 378	291 089	132 681
Variation de la valeur des immeubles de placement	589 144	-	193 337	-
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	27 993	-	(39 587)	-
Rémunération fondée sur des unités	(22 200)	2 500	(22 750)	7 806
Variation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	8 261	559	9 036	1 469
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(86 025)	4 000	(51 305)	26 000
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(1 800)	(3 000)	(5 900)	(11 000)
Variation de la juste valeur des autres composantes	(5 420)	1 175	(2 360)	8 069
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	5 553	5 553
Impôts différés	24 455	28 700	85 596	69 800
<b>FFO – de base</b>	<b>228 518</b>	<b>83 163</b>	<b>462 709</b>	<b>240 378</b>
<b>FFO par unité – de base</b>	<b>0,0070</b>	<b>0,0041</b>	<b>0,0141</b>	<b>0,0117</b>
Intérêts sur les parts privilégiées convertibles	15 459	5 022	44 538	15 012
<b>FFO – dilué</b>	<b>243 977</b>	<b>88 185</b>	<b>507 247</b>	<b>255 390</b>
<b>FFO par unité – dilué</b>	<b>0,0064</b>	<b>0,0039</b>	<b>0,0138</b>	<b>0,0113</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base</b>	<b>32 865 485</b>	<b>20 514 000</b>	<b>32 709 801</b>	<b>20 514 000</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué</b>	<b>37 880 685</b>	<b>22 601 000</b>	<b>36 831 346</b>	<b>22 601 000</b>

## Situation financière

<b>Situation Financière</b>	<b>30 septembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Immeubles de placement	17 950 279	11 521 954
Participation dans des coentreprises	702 972	-
Total de l'actif	19 715 149	14 333 024
Total des dettes et emprunts	8 382 280	4 119 972
Total du passif	10 178 489	4 832 944
Total des capitaux propres	9 536 660	9 500 080
Ratio Dettes / Actifs	42.5%	28.7%

<b>Immeubles de placement</b>	<b>30 septembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>	<b>31 décembre 2011</b>
Nombre d'immeubles de placement	8	5	3
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur des immeubles de placement (\$)	17 950 279	11 521 954	7 111 919

**INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE**

	2013				2012				2011						
	T3	T2	T1	I	T4	T3	T2	T1	I	T4	T3	T2	T1	I	T4
Revenu de location	233 068	253 972	206 508	176 637	183 269	162 259	145 878	135 844							
Résultat attribuable aux porteurs de parts	(307 741)	414 122	184 709	929 738	47 378	(9 210)	94 514	(42 532)							
Résultat net par part de base dilué	(0,009) (0,011)	0,013 0,013	0,006 0,006	0,041 0,040	0,002 0,002	0,000 0,000	0,005 0,005	(0,003) (0,003)							
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	37 655	32 645	35 031	24 443	20 514	20 514	20 514	14 521							
Fonds provenant des Opérations (FFO)	228 518	105 245	128 946	36 639	83 163	80 230	76 986	43 828							
FFO par part de base dilué	0,007 0,006	0,003 0,003	0,004 0,004	0,002 0,001	0,004 0,004	0,004 0,004	0,004 0,004	0,001 0,001							
Trésorerie obtenue des activités d'opérations	765 319	(390 512)	616 265	134 862	88 735	61 596	75 700	15 010							
Valeur des immeubles de placement (000)	17 950	17 736	13 744	11 522	9 119	9 091	7 112	7 112							
Total de l'actif (000)	19 715	19 416	15 602	14 333	9 633	9 530	7 611	9 336							
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	8 382	8 166	4 476	4 120	4 142	3 983	2 188	3 948							
Capitaux propres (000)	9 537	9 906	9 674	9 500	4 863	4 943	4 903	4 809							

## 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. Ce-dernier immeuble est présentement en phase d'aménagement. Elle est aussi propriétaire par l'entremise de partenariats de deux (2) sites immobiliers commerciaux situés à Trois-Rivières. Dans le premier partenariat, la Fiducie possède une participation de 50% alors que dans le deuxième, sa participation est de 65%. 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 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	233 068	183 269	693 548	491 406
Variation de la valeur des immeubles de placement	(589 144)	-	(193 337)	-
Intérêts emprunts hypothécaires	59 540	31 276	136 120	63 124
Intérêts dette à long terme	5 810	7 750	18 928	27 250
Intérêts emprunts bancaires	9 492	6 634	18 609	7 533
Intérêts parts privilégiées	23 720	9 348	53 574	27 700
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(307 741)	47 378	291 089	132 681
Résultat net par unité – de base	(0,0094)	0,0023	0,0089	0,0065
Résultat net par unité – dilué	(0,0106)	0,0023	0,0073	0,0065
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	32 865 485	20 514 000	32 709 801	20 514 000
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	37 655 685	20 514 000	36 606 346	20 514 000
<b>EBITDA</b>	<b>307 679</b>	<b>138 905</b>	<b>684 786</b>	<b>366 459</b>
<b>Couverture des intérêts</b>	<b>3,4</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>
<b>Couverture de la dette</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>

## Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013

La perte nette du trimestre terminé le 30 septembre 2013, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à (307 741\$) ou (0,0094\$) par unité en comparaison d'un résultat net de 47 378\$ ou 0,0023\$ par unité pour le trimestre comparable de 2012. La perte nette de 2013 inclut des pertes de 589 144\$ [2012 : nil] et de 27 993\$ [2012 : nil] 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 25 points de base du taux global d'actualisation.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 233 068\$ [2012 : 183 269\$] 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 et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois. Elle a aussi bénéficié durant environ (15) jours du site de Les Coteaux. 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 20 348\$ des loyers attribuables aux sites exploités sur une base de trois (3) mois tant en 2013 qu'en 2012 et d'une contribution de 70 147\$ pour les acquisitions effectuées en 2013. La diminution de 20 348\$ est entièrement attribuable au site de St-Jean-sur-le-Richelieu qui connaît des travaux routiers majeurs.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [59 540\$] [2012 : 31 276\$], la dette à long terme [5 810\$] [2012 : 7 750\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [23 720\$] [2012 : 9 348\$], et les emprunts bancaires [9 492\$] [2012 : 6 634\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [29 826\$] [2012 : 29 500\$] et les frais d'inscription et de registraire [6 449\$] [2012 : 7 048\$].

Pour le trimestre du 30 septembre 2013, les intérêts portent sur cinq (5) emprunts hypothécaires totalisant 5 986 994\$ à cette date, de deux (2) prêts à long terme au montant de 432 226\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 1 163 060\$ et d'une marge bancaire au montant de 800 000\$. Pour le trimestre du 30 septembre 2012, les intérêts portaient sur trois (3) emprunts hypothécaires totalisant 2 504 893\$, trois (3) dettes à long terme au montant de 683 000\$ et de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 329 207\$.

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 13 000\$ [2012 : 12 000\$] 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.

La perte nette de 2013 inclut des gains nets de 115 445\$ [2012 : charges nettes de 2,175\$] 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. Cette charge est expliquée par une valeur de l'unité de 0,30 au 30 septembre 2013 et de 0,33\$ au 30 juin 2013.



## Résultats d'exploitation de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2013

Le résultat net de la période terminée le 30 septembre 2013, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 291 089\$ ou 0,0089\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 132 681\$ ou 0,0065\$ par unité pour la période comparable de 2012. Le résultat net de 2013 inclut une perte de 193 337\$ [2012 : nil] et un gain de 39 587\$ [2012 : nil] reliés à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. La perte est comptabilisée dans le poste des immeubles de placements alors que le gain a été comptabilisé au poste participation dans des coentreprises. La perte est expliquée par une variation du taux global d'actualisation encourue sur les acquisitions de 2013. Le gain est le résultat d'un investissement à un taux d'actualisation profitable.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2013, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 693 548\$ [2012 : 491 406\$] 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 pour une période de six (9) mois; ceux des deux (2) sites de Trois-Rivières pour une période de huit (8) mois, Val-David pour une période de cinq (5) mois et finalement les revenus du site de Les Coteaux pour une période de quinze (15) jours. 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 six (9) mois et St-Hubert pour une période d'environ 3 mois.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une diminution de 23 298\$ pour les sites opérés sur une base de neuf (9) mois autant en 2013 qu'en 2012; une augmentation de 75 355\$ pour le site de St-Hubert [neuf (9) mois en 2013 et trois (3) mois en 2012] et 150 085\$ pour les acquisitions de l'année 2013. La diminution de 23 298\$ est aussi entièrement attribuable au site de St-Jean-sur-le-Richelieu qui connaît des travaux routiers majeurs.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [136 120\$] [2012 : 63 124\$], la dette à long terme [18 928\$] [2012 : 27 250\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [53 574\$] [2012 : 27 700\$], et les emprunts bancaires [18 609] [2012 : 7 533\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [97 780\$] [2012 : 79 661\$] et les frais d'inscription et de registraire [21 893\$] [2012 : 22 659\$].

Pour la période du 30 septembre 2013, les intérêts portaient sur les mêmes composantes indiquées dans la section des résultats trimestriels 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.

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 6,00% en 2013 comparativement à 5,00% en moyenne pour 2012, incluant un prêt de 150 000\$ au taux de 10,00%.

Le résultat net de la période inclut des gains nets de 82 315\$ [2012 : charges nettes de 30 875\$] 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 30 septembre 2013 et de 0,31\$ au 31 décembre 2012.

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>neuf mois terminés le</i>	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	765 319	88 735	991 071	226 031
Activités d'investissement	(975 534)	(35 207)	(6 429 453)	(2 264 692)
Activités de financement	152 831	30 505	3 168 567	116 977
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(57 384)	84 033	(2 269 815)	(1 921 684)
Trésorerie – début de période	156 084	(19 997)	2 368 515	1 985 720
Trésorerie – fin de période	98 700	64 036	98 700	64 036

Pour le trimestre se terminant le 30 septembre 2013, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent aux déboursés effectués sur la construction de l'immeuble situé à Les Coteaux et d'une mise de fonds additionnelle sur un projet de construction où la Fiducie a la possibilité d'acquérir une participation. Les fonds obtenus par les activités de financement s'expliquent par l'utilisation [322 923\$] d'un (1) emprunt hypothécaire lié au site Les Coteaux, de l'exercice de 225 000 options pour une valeur de 56 250\$, des remboursements de l'emprunt bancaire et autres dettes ainsi que le paiement d'une distribution aux porteurs de parts au montant de 111 210\$. Finalement les fonds obtenus des activités opérationnelles sont largement attribuables aux montants à payer aux fournisseurs sur la construction de l'immeuble de Les Coteaux.

### **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 cinq (5) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 5 986 994\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017, 2019 et 2023, d'une (1) balance de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014, d'un (1) prêt de 99 226\$ et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 163 060\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 35 500\$. 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 du trimestre se terminant le 30 septembre 2013, la Fiducie a émis 225 000 unités suite à l'exercice d'options. Au 30 septembre 2013, le nombre d'unités en circulation était de 32 951 083 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 2013, il y avait 170 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

### **Événements postérieurs au 30 septembre 2013**

Aucun.

### **Engagements contractuels**

FPI Fronsac a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un administrateur. 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 septembre 2013.

### **Opérations entre apparentés**

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2013, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 13 000\$ (2012: 12 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 712\$ (2012: 1 031\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 403\$ (2012: 73 744\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 1 139\$ est à recevoir au 30 septembre 2013 (2012: 5 000\$).

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).