

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE
FORMULAIRE 51-102A1
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012

RAPPORT DE GESTION

5 avril 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 12 mois terminées le 31 décembre 2012. Il devrait être lu parallèlement avec les états financiers consolidés audités de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion annuel pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011. 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 5 avril 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 par l'entremise de ses filiales 9167-9688 Québec Inc. («9167 Qbc»), 9208-9226 Québec Inc. («9208 Qbc»), Société en commandite Fronsac Rivière-du-Loup («SEC RDL») dont elle est le seul commanditaire et Société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert»), constituée le 3 mai 2012 et dont la Fiducie est commanditaire à 90%. L'immeuble commercial de 9167 Qbc est situé en bordure de l'autoroute 20 à Mont St-Hilaire et est occupé par trois locataires, soit un restaurant McDonald, un dépanneur Beau-Soir et une station-service Ultramar. Celui de 9208 Qbc est situé en bordure de l'autoroute 35 à St-Jean-sur-le-Richelieu et abrite deux bâtiments. Le premier immeuble abrite un dépanneur et une station-service Shell et le deuxième abrite trois lave-autos. L'immeuble commercial de SEC RDL à proximité de l'autoroute 20, est occupé par un dépanneur Couche-Tard et une station-service Petro-Canada. Finalement l'immeuble de SEC St-Hubert, acquis le 14 juin 2012, situé sur une artère principale de la ville de St-Hubert, est occupé par un dépanneur Couche-Tard et une station-service Shell. Le 18 décembre 2012, FPI Fronsac a acquis un terrain en périphérie ouest de l'île de Montréal, situé à Les Coteaux, et débuté des travaux de construction. Le site abritera une station-service, un dépanneur et un restaurant à service rapide.

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 les postes d'essence avec dépanneur et restauration rapide.

Perspective 2013

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 du capital-social additionnel. 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 ses immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est récente et leur condition actuelle excellente.

Points saillants

Information financière	2012	2011	2010
	\$	\$	\$
Revenus de location	665 870	512 242	476 946
Variation de la valeur des immeubles de placement	999 361	0	0
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 062 419	(102 391)	75 242
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	0,051	(0,007)	0,006
Fonds provenant des activités opérationnelles	299 893	51 407	164 621
Fonds provenant des activités opérationnelles – de base	0,014	0,004	0,013
Nombre moyen pondéré d'unités	20 985 587	13 974 219	12 598 904
Distributions aux porteurs	256 737	0	0

Opérations	2012	2011	2010
Nombre d'immeubles de placement	5	3	2
Valeur des immeubles de placement (\$)	11 521 954	7 111 919	6 084 704

Évènements

En janvier 2012, la Fiducie a remboursé 1 646 470\$ d'emprunts hypothécaires et 100 000\$ d'une dette à long terme venant à échéance en juillet 2014.

La Fiducie a constitué le 3 mai 2012 SEC St-Hubert en achetant 1 000 unités à un prix de 1\$ l'unité. À cette date la Fiducie était l'unique commanditaire. Le 14 juin 2012, SEC St-Hubert a émis 438 750 unités additionnelles au prix de 1\$ l'unité à la Fiducie et 48 750 unités à 1\$ à un investisseur. Suite à ces transactions, la Fiducie possède une participation de 90% dans SEC St-Hubert.

Le 14 juin 2012, par l'entremise de SEC St-Hubert, la Fiducie a acquis un immeuble commercial au montant de 1 950 000\$. Cette somme a été acquittée par un déboursé de 487 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 462 500\$ d'un terme de 5 ans avec un taux d'intérêt de 4,95%.

Le 30 juin 2012, La Fiducie a remboursé 100 000\$ de débenture portant intérêt au taux de 8% par année et prolongé 200 000\$ de débenture jusqu'au 31 décembre 2012 au taux de 4%.

En juin 2012, la Fiducie a obtenu une marge bancaire de 1 000 000\$ auprès d'une banque à charte canadienne.

Le 6 juillet 2012, la Fiducie a distribué à ses porteurs de parts un montant de 0,00625\$ par unité pour une valeur totale de 128 212\$.

Le 17 décembre 2012, la Fiducie a remboursé en totalité la dette à long terme venant à échéance en juillet 2014 en effectuant un paiement de 150 000\$.

Le 18 décembre 2012, la Fiducie a émis, dans le cadre d'un placement privé, 11 718 750 unités au prix de 0,32\$ l'unité pour une valeur nette de 3 750 000\$.

Le 18 décembre 2012, la Fiducie a acquis un terrain à Les Coteaux au montant de 1 326 220\$. Cette somme a été acquittée par un déboursé de 250 000\$, une balance de prix de vente de 976 220\$ à un taux d'intérêt de 5% et venant à échéance le 18 décembre 2015 et par l'émission de 333 333 unités de la Fiducie au prix de 0,30\$ l'unité.

Le 31 décembre 2012, La Fiducie a remboursé 200 000\$ de débenture portant intérêt au taux de 4%.

Le 31 décembre 2012, la Fiducie a distribué à ses porteurs de parts un montant de 0,00625\$ par unité pour une valeur totale de 128 525\$.

Situation financière

Situation Financière	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$
Immeubles de placement	11 521 954	7 111 919
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 368 515	1 985 720
Total de l'actif	14 333 024	9 335 868
Emprunts hypothécaires	2 480 977	2 737 254
Dette à long terme	1 309 220	883 000
Parts privilégiées convertibles	329 775	327 739
Total du passif	4 832 944	4 527 216
Total des capitaux propres	9 500 080	4 808 652

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2012				2011			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenu de location	176 637	183 269	162 259	145 878	135 844	121 814	131 859	122 725
Résultat attribuable aux porteurs de parts	929 738	47 378	(9 210)	94 514	(42 532)	(80 710)	9 579	11 272
Résultat net par part de base dilué	0,041 0,040	0,002 0,002	0,000 0,000	0,005 0,005	(0,003) (0,003)	(0,006) (0,006)	0,001 0,001	0,001 0,001
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	24 443	21 269	20 514	20 514	14 521	13 790	13 790	13 790
Fonds provenant des opérations	36 639	83 632	80 607	76 986	43 828	6 071	22 707	3 123
Trésorerie obtenue des activités d'opérations	134 862	88 735	61 596	75 700	15 010	60 312	(26 448)	2 533
Valeur des immeubles de placement (000)	11 522	9 119	9 091	7 112	7 112	7 075	6 076	6 093
Total de l'actif (000)	14 333	9 633	9 530	7 611	9 336	7 707	7 055	7 123
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	4 120	3 517	3 538	2 188	3 948	3 995	3 383	3 431
Capitaux propres (000)	9 500	4 863	4 943	4 903	4 809	3 231	3 315	3 305

Aperçu des activités et de l'exploitation

Placements immobiliers

FPI Fronsac est propriétaire de quatre (4) sites immobiliers commerciaux à Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert. 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.

Les montants comparatifs de 2011 correspondent aux opérations alors menées par Fronsac Capital Inc. et ses filiales pour la période du 1 janvier au 30 juin 2011 et celles menées par la Fiducie et ses filiales pour la période du 1 juillet au 31 décembre 2011.

Résultats d'exploitation

Résultats	<i>trois mois terminés le</i>		<i>douze mois terminés le</i>	
	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	176 637	135 844	665 870	512 242
Intérêts emprunts hypothécaires	30 965	34 700	94 090	137 965
Intérêts dette à long terme	6 266	16 026	44 734	53 721
Intérêts unités privilégiées	5 535	5 790	22 016	7 720
Intérêts emprunts bancaires	5 651	0	13 184	0
Résultat net (perte nette)	937 967	(42 532)	1 071 495	(102 391)
Résultat net par unité – de base	0,042	(0,003)	0,051	(0,007)
Résultat net par unité – dilué	0,040	(0,003)	0,048	(0,007)
Fonds provenant des opérations	36 639	43 828	277 864	75 729
Fonds provenant des opérations par unité – de base	0.002	0.001	0.013	0,005
Fonds provenant des opérations par unité – dilués	0.001	0.001	0.012	0,005
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	22 405 529	14 520 870	20 985 587	13 974 219
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	24 442 529	14 520 870	23 022 587	13 974 219

Résultats d'exploitation de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012

Le résultat net de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012 se chiffre à 1 071 495\$ ou 0,051\$ par unité en comparaison d'une perte nette de (102 391\$) ou (0,007\$) par unité pour l'exercice 2011. Le résultat net de 2012 inclut un gain de 999 361\$ relié à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement [2011 : nil].

Pour l'exercice financier 2012, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 665 870\$ [2011 : 512 242\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Les revenus de 2012 englobaient ceux des sites de Mont St-Hilaire, de St-Jean-sur-le-Richelieu, de Rivière-du-Loup et celui de St-Hubert opérationnel qu'à partir du 14 juin 2012 alors que pour l'exercice 2011, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire et de St-Jean-sur-le-Richelieu opérationnels au cours des 12 mois de l'exercice et celui de Rivière-du-Loup en fonction qu'à partir du 7 septembre 2011.

L'augmentation des revenus de location est expliquée par des augmentations de 23 917\$ attribuables aux sites exploités sur une base de 12 mois en 2012 et 2011, de 58 161\$ pour le site de Rivière-du-Loup, exploité sur une période de 12 mois en 2012 et de 4 mois en 2011, et de 71 550\$ pour l'acquisition du site St-Hubert en 2012.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [94 090\$] [2011 : 137 965\$], la dette à long terme [44 734\$] [2011 : 53 721\$], les unités privilégiées convertibles [22 016\$] [2011 : 7 720\$], et les emprunts bancaires [13 184\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [149 054\$] [2011 : 71 996\$] et les frais d'inscription et de registraire [30 432\$] [2011 : 37 515\$].

La dépense d'intérêts porte sur les emprunts hypothécaires, les dettes à long terme, les unités privilégiées convertibles et l'emprunt bancaire. Les taux varient entre 4,00% et 10,00%. Au moment de l'acquisition du site immobilier de St-Jean-sur-le-Richelieu, la Fiducie s'est protégée contre les risques de hausses des taux d'intérêt variables en contractant un swap de taux d'intérêt. Ainsi sur l'emprunt initial de 2 100 000\$, pour une période de 5 ans, le taux d'intérêt maximal est de 5,01%. Le 26 janvier 2012, une partie du swap portant sur un montant nominal de 1 301 470\$ a été racheté à un coût de 61 000\$ soit sa valeur marchande au jour du rachat. Pour l'exercice financier du 31 décembre 2012, la dépense d'intérêts portent sur trois (3) emprunts hypothécaires, trois (3) dettes à long terme, dont une a été remboursée en totalité le 31 décembre 2012, une (1) dette inscrite à titre d'unités privilégiées convertibles et d'une marge bancaire. Pour l'exercice 2011, les intérêts portaient sur deux (2) emprunts hypothécaires, trois (3) dettes à long terme et une (1) dette inscrite à titre d'unités privilégiées convertibles.

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 44 000\$ [2011 : 36 000\$] 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 être une société cotée à la Bourse.

Le résultat net de la période terminée le 31 décembre 2012 inclut des charges nettes de 14 300\$ [2011 : charges nettes 124 277\$] 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 valeur marchande à chaque date de clôture.

Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 décembre 2012

Le résultat net du trimestre terminé le 31 décembre 2012 se chiffre à 937 967\$ ou 0,042\$ par unité en comparaison d'une perte nette de (42 532\$) ou (0,003\$) par unité pour le trimestre comparable de 2011. Le résultat net de 2012 inclut un gain de 999 361\$ relié à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement [2011 : nil].

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 176 637\$ [2011 : 135 844\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Pour le trimestre 2012 FPI Fronsac avait les sites de Mont St-Hilaire, de St-Jean-sur-le-Richelieu, de Rivière-du-Loup et de St-Hubert opérationnels pour les trois (3) mois alors que pour le trimestre 2011, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire, de St-Jean-sur-le-Richelieu et de Rivière-du-Loup opérationnels pour les trois (3) mois.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [30 965\$] [2011 : 34 700\$], la dette à long terme [6 266\$] [2011 : 16 026\$], les unités privilégiées convertibles [5 535\$] [2011 : 5 790\$], et les emprunts bancaires [5 651\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [69 393\$] [2011 : 15 971\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 773\$] [2011 : 7 495\$].

Pour le trimestre du 31 décembre 2012, les intérêts portent sur trois (3) emprunts hypothécaires avec un solde de 2 480 977\$ à cette date, de dettes à long terme de 1 309 220\$, d'unités privilégiées convertibles de 329 775\$ et d'une marge bancaire de nil. Pour le trimestre du 31 décembre 2011, les intérêts portaient sur deux (2) emprunts hypothécaires de 2 737 254\$, de trois (3) dettes à long terme de 883 000\$ et d'unités privilégiées convertibles au montant de 327 739\$.

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 12 000\$ [2011 : 9 000\$] de frais de gestion payés à une compagnie d'un dirigeant pour la gestion et l'administration de la Fiducie. Ils comprennent aussi des frais de 29 500\$ reliés à des financements. Les frais d'inscription et frais de registraire englobent les montants déboursés pour être une société cotée à la Bourse.

Le résultat net du 31 décembre 2012 inclut des gains nets de 16 575\$ [2011 : charges nettes de 40 000\$] 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 valeur marchande à chaque date de clôture.

FPI Fronsac utilise la mesure «fonds provenant des opérations» pour juger la performance de ses opérations. Cette mesure, qui n'est pas une mesure conforme aux IFRS, donne une meilleure évaluation de la performance des opérations et elle est largement utilisée dans le domaine immobilier afin de permettre aux investisseurs de connaître les fonds que génèrent les opérations.

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>		<i>douze mois terminés le</i>	
	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	\$	\$	\$	\$
Résultat net (perte nette)	937 967	(42 532)	1 071 495	(102 391)
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	(999 361)	-	(999 361)	-
Rémunération fondée sur des parts	(3 200)	5 394	4 606	25 894
Intérêts au taux effectif	567	809	2 036	2 739
Variation instruments dérivés	(6 500)	30 000	19 500	60 000
Variation de la juste valeur des autres composantes	(4 475)	9 606	3 594	9 606
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(2 400)	(5 000)	(13 400)	28 777
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	7 404	7 404
Impôts différés	112 190	43 700	181 990	43 700
Fonds provenant des opérations	36 639	43 828	277 864	75 729

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 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	134 862	15 010	299 893	51 407
Activités d'investissement	(369 862)	(36 446)	(2 634 554)	(361 215)
Activités de financement	2 539 479	1 551 942	2 717 456	1 408 560
Augmentation (diminution) de la trésorerie	2 304 479	1 530 506	382 795	1 098 752
Trésorerie – début de période	64 036	455 214	1 985 720	886 968
Trésorerie – fin de période	2 368 515	1 985 720	2 368 515	1 985 720

Pour l'exercice financier du 31 décembre 2012, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent à l'acquisition du site immobilier de St-Hubert, à l'achat d'un terrain à Les Coteaux et de dépôts sur des transactions. Les fonds obtenus des activités de financement représentent l'emprunt hypothécaire contracté pour l'acquisition de l'immeuble de St-Hubert et le placement privé de 11 718 750 unités effectué en décembre 2012. Les fonds utilisés pour les activités de financement incluent les remboursements des prêts hypothécaires et des dettes à long terme, un déboursé affecté au rachat d'une partie du swap de taux d'intérêt et le paiement des distributions aux porteurs. Les fonds incluent aussi une somme reçue suite aux exercices d'options de décembre 2011.

Structure du capital et liquidités

Par nature, le secteur de l'immobilier est exigeant en investissements. 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 d'instruments de 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 trois (3) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 2 480 977\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017 et 2019, de deux (2) balances de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014 et 976 220\$ échéant en 2015 et d'une dette convertible d'une valeur nominale de 333 000\$ et inscrite aux livres à 329 775\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 18 500\$ ce qui lui permet d'accroître ses liquidités pour des fins d'investissement et de financement. Pour les dettes de balance de prix de vente, le remboursement du capital se fera en totalité à l'échéance. La dette convertible sera éventuellement réglée par l'émission d'unité de fiducie.

La Fiducie possède de bonnes liquidités qui lui permettront d'ajuster le financement des prochaines acquisitions dans le but de garder un ratio de la dette sur l'actif total dans une proportion avoisinant 40%. Ce ratio pourrait être diminué, car la Fiducie anticipe une augmentation à venir des taux d'intérêts.

Unités

La Fiducie peut émettre un nombre illimité d'unités. Au cours de l'exercice financier du 31 décembre 2012, la Fiducie a émis 50 000 unités suite à l'exercice de bons de souscription et 11 718 750 unités dans le cadre d'un placement privé. Au 31 décembre 2012, le nombre d'unités en circulation était de 32 616 083 unités. Au cours de l'exercice financier 2012 la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription. Au 31 décembre 2012 il y avait 505 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 31 décembre 2012

Le 1er mars 2013, la Fiducie a remboursé en totalité une balance de prix de vente au montant de 976 220\$.

Le 20 mars 2013, la Fiducie a acquis des participations dans deux (2) sites immobiliers situés à Trois-Rivières, Québec.

Pour la première propriété, La Fiducie et Société en commandite Fronsac CDM («SEC CDM»), société créée par FPI, ont acquis 50% des parts de Société en commandite CDM-1 («CDM-1») pour une contrepartie totale de 660 000\$. La Fiducie a acquis 14% des parts de CDM-1 alors que SEC CDM a acquis 36%. La contrepartie a été acquittée par le paiement 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 parts pourront être échangées en tout temps contre 1 485 000 unités de FPI et ce, jusqu'au 31 décembre 2017. Les parts donnent droit de recevoir les mêmes distributions que celles versées sur les unités de la Fiducie et ce, jusqu'au 31 décembre 2017.

Pour la deuxième propriété («Propriété 2»), Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), société créée par FPI, a acquis une participation de 65% de Propriété 2 pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement 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\$. Les parts pourront être échangées en tout temps contre 1 603 200 unités de FPI et ce, jusqu'au 31 décembre 2017. Les parts donnent droit de recevoir les mêmes distributions que celles versées sur les unités de la Fiducie et ce, jusqu'au 31 décembre 2017.

Le 4 avril 2013, la Fiducie a signé un protocole relativement à l'acquisition d'un site immobilier situé à Val David pour une contrepartie totale de 2 565 500\$. Cette contrepartie sera acquittée par un déboursé au comptant de 965 500\$ et un emprunt hypothécaire de 1 600 000\$ à un taux d'intérêt de 5,24% et pour un terme de 10 ans.

Engagements contractuels

FPI Fronsac a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un administrateur. L'entente stipule qu'une rémunération de 4 000\$ par mois est versée à cette compagnie. L'entente se termine le 31 août 2013.

Opérations non monétaires

Aucune opération non monétaire n'a été conclue au cours de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012.

Opérations entre apparentés

Au cours l'exercice financier 2012, la Fiducie a payé 45 000\$ en honoraires professionnels à des compagnies contrôlées par des fiduciaires. La Fiducie a aussi payé 37 344\$ en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

La Fiducie a obtenu des revenus de location de 277 811\$ de compagnies contrôlées par des fiduciaires et une conjointe d'un fiduciaire et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2012.

Finalement la Fiducie a payé à des fiduciaires 10 000\$ en intérêt pour des débetures rachetées en totalité à la fin de l'exercice 2012.

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 en plus qu'elle soit 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, des instruments financiers dérivés, de son passif de rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription et de 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.