

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

## **RAPPORT DE GESTION**

**20 août 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 6 mois terminées le 30 juin 2013. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 30 juin 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 20 août 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 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 ordinaire et Société en commandite Fronsac St-Hubert («SEC St-Hubert»), constituée le 3 mai 2012 et dont la Fiducie contrôle 90% du capital. La Fiducie détient aussi des immeubles de placement via une coentreprise et un partenariat dans une copropriété. 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. 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. Par l'entremise de sa coentreprise, FPI Fronsac détient un immeuble de placement à Trois-Rivières situé sur une artère commerciale. L'immeuble abrite un dépanneur station-service Couche-Tard. Par l'entremise de sa copropriété, FPI Fronsac détient un immeuble de placement aussi à Trois-Rivières établi en bordure de l'autoroute 40. Cet immeuble de placement est loué à la pétrolière Shell. Le 18 décembre 2012, FPI Fronsac a acquis un terrain en périphérie ouest de l'île de Montréal, situé à Les Coteaux. Au début du printemps, elle a commencé des travaux de construction d'un bâtiment qui abritera une station-service, un dépanneur, un restaurant à service rapide et un restaurant italien. Finalement le 22 avril 2013, la Fiducie a acquis un immeuble dans la municipalité de Val-David situé à proximité de l'autoroute 15. Cette immeuble abrite un dépanneur avec station-service Couche-Tard et un restaurant Subway.

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.

## 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 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 2 997 000\$ a été déboursé jusqu'à présent. La Fiducie estime pouvoir respecter son budget.

## Points saillants

<b>Information financière : Période de trois mois</b>	<b>30 juin 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>	<b>30 juin 2012</b>
Revenus de location	253 972	176 637	162 259
Variation de la valeur des immeubles de placement	327 649	999 361	0
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	414 122	929 738	(9 210)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	0,013	0,041	(0,000)
Fonds provenant des opérations – de base	105 245	36 639	80 230
Fonds provenant des opérations par unité – de base	0,003	0,002	0,004
Nombre moyen pondéré d'unités	32 645 094	22 405 529	20 514 000
Distributions aux porteurs	220 902	128 525	0

<b>Immeubles de placement</b>	<b>30 juin 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 (\$)	17 736 462	11 521 954	7 111 919

## Évènements

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.

Pour le présent trimestre, la Fiducie a déboursé un montant de 1 061 764\$ sur l'immeuble en cours d'aménagement situé à Les Coteaux.

La Fiducie a obtenu deux (2) emprunts hypothécaires de 1 600 000\$ et de 2 500 000\$ dont 1 664 972\$ a été déboursé au 30 juin 2013. Le premier emprunt a été affecté à l'acquisition du site de Val-David. Le second a été utilisé sur l'immeuble en construction à Les Coteaux.

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

## **Situation financière**

<b>Situation Financière</b>	<b>30 juin 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Immeubles de placement	17 736 462	11 521 954
Trésorerie et équivalents de trésorerie	156 084	2 368 515
Total de l'actif	19 415 935	14 333 024
Emprunts hypothécaires	5 694 858	2 480 977
Dettes à long terme	436 571	1 309 220
Parts privilégiées convertibles	1 154 799	329 775
Total du passif	9 509 978	4 832 944
Total des capitaux propres	9 905 957	9 500 080
Ratio Dettes / Actifs	37.7%	33.7%
Ratio Dettes / Capitaux propres	96.0%	50.9%

**INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE**

	2013				2012				2011			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenu de location	253 972	206 508	176 637	183 269	162 259	145 878	135 844	121 814				
Résultat attribuable aux porteurs de parts	414 122	184 709	929 738	47 378	(9 210)	94 514	(42 532)	(80 710)				
Résultat net par part de base dilué	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)	(0,006) (0,006)				
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	32 645	35 031	24 443	21 269	20 514	20 514	14 521	13 790				
Fonds provenant des Opérations (FFO)	105 245	128 946	36 639	83 632	80 230	76 986	43 828	6 071				
FFO par part de base dilué	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	0,001 0,001				
Trésorerie obtenue des activités d'opérations	156 084	616 265	134 862	88 735	61 596	75 700	15 010	60 312				
Valeur des immeubles de placement (000)	17 736	13 744	11 522	9 119	9 091	7 112	7 112	7 075				
Total de l'actif (000)	19 416	15 602	14 333	9 633	9 530	7 611	9 336	7 707				
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	7 286	3 946	4 120	3 517	3 538	2 188	3 948	3 995				
Capitaux propres (000)	9 906	9 674	9 500	4 863	4 943	4 903	4 809	3 231				

## 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>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2013	30 juin 2012	30 juin 2013	30 juin 2012
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	253 972	162 259	460 480	308 137
Intérêts emprunts hypothécaires	46 710	14 897	76 580	31 848
Intérêts dette à long terme	4 626	13 476	13 118	26 952
Intérêts emprunts bancaires	7 444	899	9 117	899
Intérêts parts privilégiées	22 248	5 511	29 854	10 900
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	414 122	(9 210)	598 831	85 304
Résultat net par unité – de base	0,013	(0,000)	0,018	0,004
Résultat net par unité – dilué	0,013	(0,000)	0,018	0,004
EBITDA	201 020	115 693	377 107	227 555
FFO – de base et dilué	105 245	80 230	234 191	157 216
FFO par unité – de base et dilué	0,003	0,004	0,007	0,008
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	32 645 094	20 514 000	32 630 669	20 514 000
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	33 240 094	20 514 000	33 225 669	20 514 000

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

Le résultat net du trimestre terminé le 30 juin 2013, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 414 122\$ ou 0,013\$ par unité en comparaison d'une perte nette de (9 210\$) ou (0,000\$) par unité pour le trimestre comparable de 2012. Le résultat net de 2013 inclut des gains de 327 649\$ [2012 : nil] et de 28 000\$ [2012 : nil] reliés à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Le premier gain est comptabilisé dans le poste des immeubles de placements alors que le second a été comptabilisé au poste participation dans des coentreprises. Ces 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 253 972\$ [2012 : 162 259\$] 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 et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois. Elle a aussi bénéficié durant deux (2) mois du site de Val-David. Pour le trimestre 2012, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu et Rivière-du-Loup opérationnels pour les trois (3) mois et celui de St-Hubert pour une période de dix-sept (17) jours.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une diminution de 7 082\$ des loyers attribuables aux sites exploités sur une base de trois (3) mois tant en 2013 qu'en 2012, d'une augmentation de 36 390\$ du site St-Hubert qui a été opéré sur trois (3) mois en 2013 comparativement à dix-sept (17) jours en 2012, et finalement d'une contribution de 62 405\$ pour les acquisitions effectuées en 2013.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [46 710\$] [2012 : 14 897\$], la dette à long terme [4 626\$] [2012 : 13 476\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [22 248\$] [2012 : 5 511\$], et les emprunts bancaires [7 444\$] [2012 : 899\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [45 707\$] [2012 : 24 846\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 871\$] [2012 : 11 604\$].

Pour le trimestre du 30 juin 2013, les intérêts portent sur cinq (5) emprunts hypothécaires totalisant 5 694 858\$ à cette date, de deux (2) prêts à long terme au montant de 436 571\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 1 154 799\$ et d'une marge bancaire au montant de 880 000\$. Pour le trimestre du 30 juin 2012, les intérêts portaient sur trois (3) emprunts hypothécaires totalisant 2 526 176\$, trois (3) dettes à long terme au montant de 683 000\$ et de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 328 649\$.

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\$ [2012 : 11 000\$] 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 2013 inclut des charges nettes de 18 740\$ [2012 : 64 800\$] 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 en bourse de l'unité de 0,33 au 30 juin 2013 et de 0,32\$ au 31 mars 2013.

## Résultats d'exploitation de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2013

Le résultat net de la période terminée le 30 juin 2013, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 598 831\$ ou 0,018\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 85 304\$ ou 0,004\$ par unité pour la période comparable de 2012. Le résultat net de 2013 inclut des gains de 395 807\$ [2012 : nil] et de 67 580\$ [2012 : nil] reliés à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Le premier gain est comptabilisé dans le poste des immeubles de placements alors que le second a été comptabilisé au poste participation dans des coentreprises. Ces gains sont aussi expliqués par une diminution de 25 points de base du taux global d'actualisation.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2013, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 460 480\$ [2012 : 308 137\$] 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 (6) mois; ceux des deux (2) sites de Trois-Rivières pour une période de 5 mois et finalement les revenus du site de Val-David pour une période de deux (2) 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 six (6) mois et St-Hubert pour une période de 17 jours.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une augmentation de 1 119\$ pour les sites opérés sur une base de six (6) mois autant en 2013 que 2012; une augmentation de 70 705\$ pour le site de St-Hubert [six (6) mois en 2013 et 17 jours en 2012] et 80 519\$ pour les acquisitions de l'année 2013.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [76 580\$] [2012 : 31 848\$], la dette à long terme [13 118\$] [2012 : 26 952\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [29 854\$] [2012 : 10 900\$], et les emprunts bancaires [9 117\$] [2012 : 899\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [67 953\$] [2012 : 50 161\$] et les frais d'inscription et de registraire [15 445\$] [2012 : 15 611\$].

Pour la période du 30 juin 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 charges nettes de 33 130\$ [2012 : 26 200\$] 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 aussi expliqué par une valeur en bourse de l'unité de 0,33 au 30 juin 2013 et de 0,31\$ au 31 décembre 2012.



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 de la Fiducie.

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>		<i>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2013	30 juin 2012	30 juin 2013	30 juin 2012
	\$	\$	\$	\$
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations				
Résultat net	414 122	(9 210)	598 831	85 304
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	(327 649)	-	(395 807)	-
Augmentation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	(28 000)	-	(67 580)	-
Rémunération fondée sur des unités	(5 000)	15 700	(550)	5 306
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	(1 909)	489	774	910
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	24 720	42 000	34 720	22 000
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(2 600)	(700)	(4 100)	(8 000)
Variation de la juste valeur des autres composantes	1 620	7 800	3 060	6 894
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	3 702	3 702
Impôts différés	28 090	22 300	61 141	41 100
<b>FFO – de base et dilué</b>	<b>105 245</b>	<b>80 230</b>	<b>234 191</b>	<b>157 216</b>
<b>FFO par unité – de base et dilué</b>	<b>0,003</b>	<b>0,004</b>	<b>0,007</b>	<b>0,008</b>

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>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2013	30 juin 2012	30 juin 2013	30 juin 2012
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	(390 512)	61 596	225 753	137 296
Activités d'investissement	(3 633 150)	(2 229 485)	(5 453 919)	(2 229 485)
Activités de financement	3 498 811	1 843 251	3 015 735	86 472
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(524 851)	(324 638)	(2 212 431)	(2 005 717)
Trésorerie – début de période	680 935	304 641	2 368 515	1 985 720
Trésorerie – fin de période	156 084	(19 997)	156 084	(19 997)

Pour le trimestre se terminant le 30 juin 2013, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent à l'acquisition du site de Val-David. Les fonds utilisés incluent aussi un montant de 1 047 745\$ déboursé en lien avec la construction d'un immeuble situé à Les Coteaux. Les fonds obtenus par les activités de financement s'expliquent par l'addition de deux (2) emprunts hypothécaires au montant de 3 264 972\$, d'une nouvelle dette à long terme de 105 000\$, de l'exercice de 110 000 options pour une valeur de 27 500\$ et de l'augmentation de 350 000\$ de l'emprunt bancaire. Ces fonds ont été diminués par les remboursements des prêts hypothécaires et le paiement d'une distribution aux porteurs de 220 902\$. Finalement les fonds utilisés dans les activités opérationnelles sont principalement attribuables aux paiements des 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 5 694 858\$ 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 103 571\$ et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 154 799\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 27 200\$. 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 juin 2013, la Fiducie a émis 110 000 unités suite à l'exercice d'options. Au 30 juin 2013, le nombre d'unités en circulation était de 32 726 083 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 juin 2013, il y avait 395 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

### **Événements postérieurs au 30 juin 2013**

Le 5 août 2013, La Fiducie a émis 225 000 unités suite à l'exercice d'options pour une valeur nette de 56 250\$.

### **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 du trimestre terminé le 30 juin 2013.

### **Opérations entre apparentés**

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2013, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 12 000\$ (2012: 11 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 3 931\$ (2012: 12 554\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 407\$ (2012: 67 662\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 1 143\$ est à recevoir au 30 juin 2013 (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](http://www.sedar.com).