

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE
FORMULAIRE 51-102A1
PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2012

RAPPORT DE GESTION

15 novembre 2012

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 2012. Il devrait être lu parallèlement avec les états financiers consolidés intermédiaires non audités du trimestre terminé le 30 septembre 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 15 novembre 2012.

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.

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.

Faits saillants des opérations du trimestre

Chiffre d'affaires et profitabilité

Revenus de location : 183 269\$ [2011 : 121 814\$].

Résultat net : 47 848\$ [2011 : (80 710\$)].

Résultat net par part : 0,002\$ [2011 : (0,006\$)].

Évènements

Le 6 juillet 2012, la Fiducie a payé une distribution de 0,00625\$ par unité pour une valeur totale de 128 212\$.

Perspective 2012

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.

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 30 septembre 2011.

Résultats d'exploitation

Résultats	<i>trois mois terminés le</i>		<i>neuf mois terminés le</i>	
	30 septembre 2012	30 septembre 2011	30 septembre 2012	30 septembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	183 269	121 814	491 406	376 398
Intérêts emprunts hypothécaires	31 276	32 737	63 124	103 265
Intérêts dette à long terme	7 750	13 195	27 250	37 695
Intérêts unités privilégiées	9 348	1 930	27 700	1 930
Intérêts emprunts bancaires	6 634	0	7 533	0
Résultat net (perte nette)	47 848	(80 710)	133 528	(59 859)
Résultat net par unité – de base dilué	0,002	(0,006)	0,006	(0,004)
Fonds provenant des opérations	83 632	6 071	241 224	31 901
Fonds provenant des opérations par unité – de base et dilués	0,004	0,001	0,012	0,002
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	20 514 000	13 790 000	20 514 000	13 790 000
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	21 269 000	13 790 000	21 269 000	13 790 000

Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2012

Le résultat net du trimestre terminé le 30 septembre 2012 se chiffre à 47 848\$ ou 0,002\$ par unité en comparaison d'une perte nette de (80 710\$) ou (0,006\$) par unité pour le trimestre comparable de 2011.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 183 269\$ [2011 : 121 814\$] 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 et de St-Jean-sur-le-Richelieu opérationnels au cours des 3 mois et celui de Rivière-du-Loup opérationnel que pour 24 jours.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [31 276\$] [2011 : 32 737\$], la dette à long terme [7 750\$] [2011 : 13 195\$], les unités privilégiées convertibles [9 348\$] [2011 : 1 930\$], et les emprunts bancaires [6 634\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [29 500\$] [2011 : 20 275\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 048\$] [2011 : 10 417\$].

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 le trimestre du 30 septembre 2012, les intérêts portent sur trois (3)

emprunts hypothécaires avec un solde de 2 504 893\$ à cette date, de dettes à long terme de 683 000\$, d'unités privilégiées convertibles de 329 207\$ et d'une marge bancaire de 625 000\$. Pour le trimestre du 30 septembre 2011, les intérêts portaient sur deux (2) emprunts hypothécaires de 2 785 049\$, de trois (3) dettes à long terme de 883 000\$ et d'unités privilégiées convertibles au montant de 326 930\$.

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. Les frais d'inscription et frais de registraire englobent les montants déboursés pour être une société cotée à la Bourse. Les charges de 2011 incluent des montants payés relatifs à la conversion en fiducie de placement immobilier.

Le résultat net du 30 septembre 2012 inclut des charges nettes de 4 675\$ [2011 : charges nettes de 83 000\$] 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.

Résultats d'exploitation de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2012

Le résultat net de la période terminée le 30 septembre 2012 se chiffre à 133 528\$ ou 0,006\$ par unité en comparaison d'une perte nette de (59 859\$) ou (0,004\$) par unité pour la période comparable de 2011.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2012, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 491 406\$ [2011 : 376 398\$] 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 la période 2011, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire et de St-Jean-sur-le-Richelieu opérationnels au cours des 9 mois de la période et celui de Rivière-du-Loup en fonction qu'à partir du 7 septembre 2011.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [63 124\$] [2011 : 103 265\$], la dette à long terme [27 250\$] [2011 : 37 695\$] et les unités privilégiées convertibles [27 700\$] [2011 : 1 930\$], et les emprunts bancaires [7 533\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [79 661\$] [2011 : 56 025\$] et les frais d'inscription et de registraire [22 659\$] [2011 : 30 020\$].

La dépense d'intérêts portent sur trois (3) emprunts hypothécaires, trois (3) dettes à long terme, une (1) dette inscrite à titre d'unités privilégiées convertibles et d'une marge bancaire. Pour la période de 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 32 000\$ [2011 : 27 000\$] 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 30 septembre 2012 inclut des charges nettes de 30 875\$ [2011 : charges nettes 84 277\$] 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.

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>neuf mois terminés le</i>	
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	30 septembre 2012	30 septembre 2011	30 septembre 2012	30 septembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Résultat avant impôts	76 548	(80 710)	203 328	(59 859)
Rémunération fondée sur des parts	2 500	14 000	7 806	14 000
Intérêts au taux effectif	558	1 930	1 468	1 930
Variation instruments dérivés	4 000	30 000	26 000	30 000
Variation de la juste valeur des autres composantes	1 175	6 500	8 069	6 500
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(3 000)	32 500	(11 000)	33 777
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	5 553	5 553
Fonds provenant des opérations	83 632	6 071	241 224	31 901

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 2012	30 septembre 2011	30 septembre 2012	30 septembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	88 735	60 312	165 031	36 397
Activités d'investissement	(35 207)	(333 377)	(2 264 692)	(324 769)
Activités de financement	30 505	(47 794)	177 977	(143 382)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	84 033	(320 859)	(1 921 684)	(431 754)
Trésorerie – début de période	(19 997)	776 073	1 985 720	886 968
Trésorerie – fin de période	64 036	455 214	64 036	455 214

Pour la période de 9 mois se terminant le 30 septembre 2012, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent à l'acquisition du site immobilier de St-Hubert et d'un dépôt sur une transaction. Les fonds obtenus des activités de financement représentent l'emprunt hypothécaire obtenu pour l'acquisition de l'immeuble de St-Hubert, la marge bancaire obtenue au cours de 2012, le tout diminué des remboursements des prêts hypothécaires et des dettes à long terme ainsi qu'un déboursé affecté au rachat d'une partie du swap de taux d'intérêt. Les fonds incluent aussi une somme obtenus suite aux exercices d'options en décembre 2011.

Situation Financière	30 septembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$
Immeubles de placement	9 119 054	7 111 919
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 036	1 985 720
Total de l'actif	9 633 082	9 335 868
Emprunt bancaire	625 000	0
Emprunts hypothécaires	2 504 893	2 737 254
Dettes à long terme	683 000	883 000
Parts privilégiées convertibles	329 207	327 739
Total du passif	4 770 364	4 527 216
Total des capitaux propres	4 862 718	4 808 652

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 2 504 893\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017 et 2019, ainsi que de deux (2) débetures au montant total de 200 000\$ et échéant en 2012, d'un billet à payer de 150 000\$ échéant en 2014, d'une balance de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014 et d'une dette convertible d'une valeur nominale de 333 000\$ et inscrite aux livres à 329 207\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 21 000\$ ce qui lui permet d'accroître les liquidités pour des fins d'investissement et de financement. Pour les débetures, le billet à payer et la dette 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'unités 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 de fiducie

La Fiducie peut émettre un nombre illimité d'unités de fiducie. Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2012, la Fiducie n'a procédé à aucune émission d'unités de fiducie. Au 30 septembre 2012, le nombre d'unités en circulation était de 20 514 000 unités. Au cours du même trimestre, la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription ce qui laisse le total au 30 septembre 2012 à 505 000 le nombre d'options et 250 000 le nombre de bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 30 septembre 2012

Le 1^{er} novembre 2012, une filiale de la Fiducie a conclu une entente relative à l'acquisition d'un terrain à Les Côteaux (Québec) pour une contrepartie totale de 1 299 999\$. La contrepartie totale sera payée à la clôture de la transaction de la façon suivante :

- 250 000\$ payé comptant déjà remis au vendeur à titre de dépôt;
- 950 000\$ financé par le vendeur pour une période de trois (3) ans à un taux d'intérêt de 5% annuellement;
- 99 999\$ par l'émission, en faveur du vendeur, de 333 333 unités de la Fiducie au prix de 0,30\$ l'unité.

Le 6 novembre 2012, la Fiducie a émis 50 000 unités, au prix de 0,25\$ l'unité, suite à la conversion de 50 000 bons de souscription.

En date du 15 novembre 2012, la Fiducie a 20 564 000 unités d'émissions et en circulation.

Le 14 novembre 2012, la Fiducie a déclaré une distribution de 0,00625\$ par unité pour une valeur totale de 128 212\$, payable le 31 décembre 2012.

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 septembre 2012.

Opérations entre apparentés

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2012, la Fiducie a payé 12 000\$ en honoraires professionnels à des compagnies contrôlées par des fiduciaires. La Fiducie a aussi payé 1 031\$ en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

La Fiducie a obtenu des revenus de location de 73 744\$ au cours du trimestre de compagnies contrôlées par des fiduciaires et une conjointe d'un fiduciaire et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2012.

Finalement la Fiducie a payé 2 000\$ en intérêt à un fiduciaire sur des débentures d'une valeur nominale de 100 000\$.

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.