

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

RAPPORT DE GESTION

21 août 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 6 mois terminées le 30 juin 2012. Il devrait être lu parallèlement avec les états financiers consolidés intermédiaires non audités du trimestre terminé le 30 juin 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 21 août 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

Le 3 mai 2012, la Fiducie a constitué, en achetant 1 000 unités à un prix de 1\$ l'unité, SEC St-Hubert dont elle était l'unique commanditaire à cette date. 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 pour une contrepartie totale de 1 950 000\$. La contrepartie de 1 950 000\$ a été acquittée de la façon suivante :

- 487 500\$ payé comptant à même les liquidités de SEC St-Hubert;
- 1 462 500\$ financé par un emprunt hypothécaire d'un terme de 5 ans au taux de 4.95% annuellement.

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% annuellement.

Finalement au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu une marge bancaire de 1 000 000\$ auprès d'une banque à charte canadienne.

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.

Résultats d'exploitation

Résultats	<i>trois mois terminés le</i>		<i>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2012	30 juin 2011
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	162 259	131 859	308 137	254 584
Intérêts emprunts hypothécaires	14 897	35 231	31 848	70 528
Intérêts dette à long terme	9 750	12 250	19 500	24 500
Intérêts emprunts bancaires	899	0	899	0
Intérêts unités privilégiées	9 237	0	18 352	0
Résultat net (perte nette)	(8 833)	9 579	85 681	20 851
Résultat net par unité – dilué et non dilué	(0,000)	0,001	0,004	0,002
Fonds provenant des opérations	80 607	22 707	157 593	25 830
Fonds provenant des opérations par unité – dilués et non dilués	0,004	0,002	0,008	0,002
Nombre moyen pondéré d'unités circulation	20 514 000	13 790 000	20 514 000	13 790 000

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

La perte nette du trimestre terminé le 30 juin 2012 se chiffre à (8 833)\$ ou (0,000)\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 9 579\$ ou 0,001\$ par unité pour le trimestre comparable de 2011. La perte nette du trimestre est grandement attribuable aux dépenses engendrées par la variation du cours boursier des unités. Ces dépenses, au montant de 65 500\$, sont des dépenses non monétaires.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 162 259\$ [2011 : 131 859\$] 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 opérationnels pour les trois (3) mois et celui de St-Hubert pour 17 jours 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.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [14 897\$] [2011 : 35 231\$], la dette à long terme [9 750\$] [2011 : 12 250\$], les unités privilégiées convertibles [9 237\$] [2011 : 0\$], et les emprunts bancaires [899\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [24 846\$] [2011 : 18 880\$] et les frais d'inscription et de registraire [11 604\$] [2011 : 12 969\$].

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 4,50% 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 juin 2012, les intérêts portent sur trois (3) emprunts hypothécaires avec un solde de 2 526 176\$ à cette date, de dettes à long terme de 683 000\$, d'unités privilégiées convertibles de 328 649\$ et d'une marge bancaire de

445 000\$. Pour le trimestre du 30 juin 2011, les intérêts portaient aussi sur deux (2) emprunts hypothécaires de 2 832 843\$ et d'une (1) dette à long terme de 550 000\$.

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 11 000\$ [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.

La perte nette du 30 juin 2012 inclut des pertes totales de 49 100\$ [2011 : pertes de 11 277\$] 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 de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2012

Le résultat net de la période terminée le 30 juin 2012 se chiffre à 85 681\$ ou 0,004\$ par unité en comparaison d'un résultat net de 20 851\$ ou 0,002\$ par unité pour la période comparable de 2011.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2012, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 308 137\$ [2011 : 254 584\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Tel que mentionné auparavant, 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 pour 17 jours 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.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [31 848\$] [2011 : 70 528\$], la dette à long terme [19 500\$] [2011 : 24 500\$] et les unités privilégiées convertibles [18 352\$] [2011 : 0\$], et les emprunts bancaires [899\$] [2011 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [50 161\$] [2011 : 35 750\$] et les frais d'inscription et de registraire [15 611\$] [2011 : 19 603\$].

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 aussi sur deux (2) emprunts hypothécaires et d'une (2) dettes à long terme.

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 20 000\$ [2011 : 18 000\$] 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 juin 2012 inclut des pertes totales de 20 894\$ [2011 : pertes de 1 277\$] 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>six mois terminés le</i>	
	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2012	30 juin 2011
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	\$	\$	\$	\$
Résultat net avant impôts	13 467	9 579	126 781	20 851
Rémunération fondée sur des parts	15 700	0	5 306	0
Intérêts au taux effectif	489	0	910	0
Variation instruments dérivés	42 000	0	22 000	0
Variation de la juste valeur des autres composantes	7 800	0	6 894	0
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(700)	11 277	(8 000)	1 277
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851	3 702	3 702
Fonds provenant des opérations	80 607	22 707	157 593	25 830

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 2012	30 juin 2011	30 juin 2012	30 juin 2011
	\$	\$	\$	\$
Activités opérationnelles	61 596	(26 448)	76 296	(23 915)
Activités d'investissement	(2 229 485)	17 000	(2 229 485)	8 608
Activités de financement	1 843 251	(47 794)	147 472	(95 588)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(324 638)	(57 242)	(2 005 717)	(110 895)
Trésorerie – début de période	304 641	833 315	1 985 720	886 968
Trésorerie – fin de période	(19 997)	776 073	(19 997)	776 073

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 diminués 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 juin 2012 \$	31 décembre 2011 \$
Immeubles de placement	9 091 304	7 111 919
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(19 997)	1 985 720
Total de l'actif	9 529 555	9 335 868
Emprunt bancaire	445 000	0
Emprunts hypothécaires	2 526 176	2 737 254
Dettes à long terme	683 000	883 000
Parts privilégiées convertibles	328 649	327 739
Total du passif	4 586 472	4 527 216
Total des capitaux propres	4 943 083	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 2 526 176\$ 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 328 649\$. 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 juin 2012, la Fiducie n'a procédé à aucune émission d'unités de fiducie. Au 30 juin 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 juin 2012 à 505 000 le nombre d'options et 250 000 le nombre de bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 30 juin 2012

Le 6 juillet 2012, la Fiducie a versé une distribution de 0,00625 par unité pour une valeur totale de 128 212\$, conformément à la politique de distribution semestrielle mise en place au cours du 2^e trimestre 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 juin 2012.

Opérations entre apparentés

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2012, la Fiducie a payé 11 000\$ en honoraires professionnels à des compagnies contrôlées par des fiduciaires. La Fiducie a aussi payé 12 554\$ en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

La Fiducie a obtenu des revenus de location de 67 662\$ au cours du trimestre de compagnies contrôlées par un fiduciaire et sa conjointe et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2012.

Finalement la Fiducie a payé 4 000\$ en intérêt à deux fiduciaires sur des débentures d'une valeur nominale de 200 000\$. Au 30 juin 2012, la Fiducie a racheté une des deux débentures ci-contre pour sa 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.

Contrôles et procédures de communication de l'information

Les contrôles et procédures de l'information sont conçus pour nous fournir l'assurance raisonnable que l'information pertinente est recueillie et communiquée en temps opportun à la haute direction, y compris au chef de la direction et au chef de la direction financière, de manière à ce que des décisions appropriées puissent être prises concernant la communication de l'information au public.

Une évaluation de l'efficacité et du fonctionnement de nos contrôles et procédures de communication de l'information est effectuée régulièrement par la direction, y compris par le chef de la direction et par le chef de la direction financière. En se fondant sur cette évaluation, le chef de la direction et le chef de la direction financière ont conclu que nos contrôles et procédures de communication de l'information, présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs, sont efficaces et garantissent que l'information devant être communiquée dans les rapports que nous déposons ou présentons aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et communiquée dans les délais prescrits par les règles qui émanent de cette législation.

Information additionnelle

D'autres documents d'information sur la Fiducie peuvent être visionnés sur le site SEDAR à l'adresse www.sedar.com.