

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE
FORMULAIRE 51-102A1
PÉRIODE TERMINÉE LE 31 MARS 2013

RAPPORT DE GESTION

29 mai 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 la période de 3 mois terminée le 31 mars 2013. Il devrait être lu parallèlement avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 31 mars 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 29 mai 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 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 par l'entremise de coentreprise, dont elle possède une participation de 50%, et aussi par l'entremise d'un partenariat de copropriété, dont elle possède un pourcentage de 65%. 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 une 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.

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 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.

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 1 935 000\$ a été déboursé jusqu'à présent. La Fiducie estime pouvoir respecter son budget.

Points saillants

Information financière : Période de trois mois	31 mars 2013	31 décembre 2012	31 mars 2012
Revenus de location	206 508	176 637	145 878
Variation de la valeur des immeubles de placement	68 158	999 361	0
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	184 709	929 738	94 514
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	0,006	0,041	0,005
Fonds provenant des opérations – de base	128 946	36 639	76 986
Fonds provenant des opérations par unité – de base	0,004	0,002	0,004
Nombre moyen pondéré d'unités	32 616 083	22 405 529	20 514 000
Distributions aux porteurs	0	128 525	0

Immeubles de placement	2013	2012	2011
Nombre d'immeubles de placement	7	5	2
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur des immeubles de placement (\$)	13 744 144	11 521 954	6 093 096

Évènements

Le 20 mars 2013, la Fiducie, par l'entremise de Société en commandite Fronsac Barkoff («SEC Barkoff»), a acquis une participation de 65% dans un immeuble de placement situé à Trois-Rivières pour une contrepartie totale de 1 587 950\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant 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\$. Des frais connexes de 34 413\$ ont aussi été encourus en lien avec cette acquisition. Les parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

Le 20 mars 2013, la Fiducie et Société en commandite Fronsac CDM («SEC CDM»), société contrôlée à 100% par FPI, ont acquis une participation de 50% dans Société en commandite CDM-1 («CDM-1») pour une contrepartie de 660 000\$. La contrepartie a été acquittée par le paiement comptant 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 parties ont convenu de fixer au 1 février 2013 la date effective de cette transaction.

Pour le présent trimestre, la Fiducie a déboursé un montant de 531 669\$ sur l'immeuble en cours d'aménagement situé à Les Coteaux.

Situation financière

Situation Financière	31 mars 2013	31 décembre 2012
	\$	\$
Immeubles de placement	13 744 144	11 521 954
Trésorerie et équivalents de trésorerie	680 935	2 368 515
Total de l'actif	15 602 117	14 333 024
Emprunts hypothécaires	2 456 216	2 480 977
Dettes à long terme	333 000	1 309 220
Parts privilégiées convertibles	1 156 708	329 775
Total du passif	5 928 254	4 832 944
Total des capitaux propres	9 673 863	9 500 080
Ratio Dettes / Actifs	38.0%	33.7%
Ratio Dettes / Capitaux propres	61.3%	50.9%

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2013				2012				2011			
	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Revenu de location	206 508	176 637	183 269	162 259	145 878	135 844	121 814	131 859				
Résultat attribuable aux porteurs de parts	184 709	929 738	47 378	(9 210)	94 514	(42 532)	(80 710)	9 579				
Résultat net par part de base dilué	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)	0,001 0,001				
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	35 031	24 443	21 269	20 514	20 514	14 521	13 790	13 790				
Fonds provenant des Opérations (FFO)	128 946	36 639	83 632	80 607	76 986	43 828	6 071	22 707				
FFO par part de base dilué	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	0,002 0,002				
Trésorerie obtenue des activités d'opérations	616 265	134 862	88 735	61 596	75 700	15 010	60 312	(26 448)				
Valeur des immeubles de placement (000)	13 744	11 522	9 119	9 091	7 112	7 112	7 075	6 076				
Total de l'actif (000)	15 602	14 333	9 633	9 530	7 611	9 336	7 707	7 055				
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	3 946	4 120	3 517	3 538	2 188	3 948	3 995	3 383				
Capitaux propres (000)	9 674	9 500	4 863	4 943	4 903	4 809	3 231	3 315				

Aperçu des activités et de l'exploitation

Placements immobiliers

FPI Fronsac est propriétaire unique de quatre (4) sites immobiliers commerciaux à Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert. 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>	
	31 mars 2013	31 mars 2012
	\$	\$
Revenus de location	206 508	145 878
Intérêts emprunts hypothécaires	29 870	16 951
Intérêts dette à long terme	8 492	13 476
Intérêts parts privilégiées	7 606	5 389
Intérêts emprunts bancaires	1 673	0
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	184 709	94 514
Résultat net par unité – de base	0,006	0,005
Résultat net par unité – dilué	0,006	0,005
EBITDA	174 918	111 862
FFO – de base	128 946	76 986
FFO – dilué	133 869	76 986
FFO par unité – de base	0.004	0,004
FFO par unité – dilué	0.004	0,004
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	32 616 083	20 514 000
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	35 030 530	20 514 000

Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 mars 2013

Le résultat net du trimestre terminé le 31 mars 2013, attribuable aux porteurs de part, se chiffre à 184 709\$ ou 0,006\$ par unité en comparaison d'un même résultat net de 94 514\$ ou 0,005\$ par unité pour le trimestre comparable de 2012. Le résultat net de 2013 inclut des gains de 68 158\$ [2012 : nil] et de 39 580\$ [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.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 206 508\$ [2012 : 145 878\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Durant ce trimestre, FPI Fronsac possédait les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup et St-Hubert opérationnels pour les trois (3) mois. Elle a aussi bénéficié durant deux (2) mois des deux (2) sites de Trois-Rivières. 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.

L'augmentation des revenus de location provient d'une augmentation des loyers de 8 202\$ attribuables aux sites exploités sur une base de 3 mois tant en 2013 qu'en 2012 et de loyers de 52 428\$ pour les sites de St-Hubert et de Trois-Rivières, exploités seulement en 2013.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [29 870\$] [2012 : 16 951\$], la dette à long terme [8 492\$] [2012 : 13 476\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [7 606\$] [2012 : 5 389\$], et les emprunts bancaires [1 673\$] [2012 : 0\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [22 246\$] [2012 : 25 315\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 573\$] [2012 : 4 007\$].

Pour le trimestre du 31 mars 2013, les intérêts portent sur trois (3) emprunts hypothécaires totalisant 2 456 216\$ à cette date, d'une dette à long terme au montant de 333 000\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 1 156 708\$ et d'une marge bancaire au montant de 530 000\$. Pour le trimestre du 31 mars 2012, les intérêts portaient sur deux (2) emprunts hypothécaires totalisant 1 076 675\$, trois (3) dettes à long terme au montant de 783 000\$ et de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 328 160\$.

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 : 10 000\$] 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 14 390\$ [2012 : gains nets de 38 600\$] 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.

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 (FFO)	<i>trois mois terminés le</i>	
	31 mars 2013	31 mars 2012
	\$	\$
Résultat net	184 709	94 514
Augmentation de la valeur des immeubles de placement	(68 158)	-
Augmentation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	(39 580)	-
Rémunération fondée sur des parts	4 450	(10 394)
Augmentation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	2 683	421
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	10 000	(20 000)
Perte (gain) sur swap de taux d'intérêt	(1 500)	(7 300)
Variation de la juste valeur des autres composantes	1 440	(906)
Amortissement actifs incorporels	1 851	1 851
Impôts différés	33 051	18 800
FFO – de base	128 946	76 986
Intérêts sur parts privilégiées convertibles dilutives	4 923	-
FFO – dilué	133 869	76 986

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>	
	31 mars 2013	31 mars 2012
	\$	\$
Activités opérationnelles	616 265	75 700
Activités d'investissement	(1 820 769)	0
Activités de financement	(483 076)	(1 756 779)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(1 687 580)	(1 681 079)
Trésorerie – début de période	2 368 515	1 985 720
Trésorerie – fin de période	680 935	304 641

Pour le trimestre se terminant le 31 mars 2013, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent à l'acquisition de participations dans les partenariats de Trois-Rivières dont 1 109 333\$ correspond à une acquisition d'un site immobilier et 184 800\$ correspond à un investissement dans une coentreprise. De plus les fonds utilisés incluent un montant de 531 669\$ déboursé en lien avec la construction d'un immeuble situé à Les Coteaux. Les fonds utilisés par les activités de financement incluent les remboursements des prêts hypothécaires, un montant de 976 220\$ relatif au remboursement d'une dette à long terme et des frais d'émission encourus par l'émission de parts privilégiées de sociétés en commandite. Les fonds obtenus des activités de financement correspondent à l'utilisation de l'emprunt bancaire.

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 trois (3) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 2 456 216\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017 et 2019, d'une (1) balance de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014 et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 156 708\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 18 200\$. Pour la balance de prix de vente, le remboursement du capital se fera en totalité à l'échéance.

Unités

La Fiducie peut émettre un nombre illimité d'unités. Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2013, la Fiducie n'a émis aucune unité. Au 31 mars 2013, le nombre d'unités en circulation était de 32 616 083 unités. Au cours de ce même trimestre, la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription. Au 31 mars 2013, il y avait 505 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

Événements postérieurs au 31 mars 2013

Le 22 avril 2013, la Fiducie a fait l'acquisition d'un site immobilier situé à Val David pour une contrepartie totale de 2 565 500\$. Cette contrepartie a été 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 du trimestre terminé le 31 mars 2013.

Opérations entre apparentés

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2013, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 12 000\$ (2012: 10 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 25 228\$ (2012: 6 400\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire.

Les revenus de location comprennent des montants de 71 574\$ (2012: 67 662\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2013 (2012: 323\$).

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.