

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

RAPPORT DE GESTION

FORMULAIRE 51-102A1

PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2017

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2017	2016		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	3 042 700	1 962 143	1 080 557	55%
Revenus totaux	3 052 700	2 117 493	935 207	44%
Résultat opérationnel net <sup>(1)</sup>	2 466 520	1 843 029	623 491	34%
FFO <sup>(1)(4)</sup>	1 599 175	817 808	781 367	96%
FFO récurrents <sup>(1)(4)</sup>	1 589 175	902 450	686 725	76%
AFFO <sup>(1)</sup>	1 484 966	1 023 961	461 005	45%
BAIIA <sup>(1)</sup>	2 185 929	1 309 322	876 607	67%
Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	59 266 139	43 419 703	15 846 436	36%
Total de l'actif	59 101 842	43 883 680	15 218 162	35%
Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>	29 731 526	20 896 070	8 835 456	42%
Total des parts privilégiées échangeables	977 268	935 817	41 451	4%
Total des débetures convertibles	253 975	252 566	1 409	1%
Total des capitaux propres	27 864 885	20 981 836	6 883 049	33%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	64 372 724	50 105 285	14 267 439	28%
<b>Par part</b>				
FFO	0.0248	0.0163	0.0086	53%
FFO récurrents	0.0247	0.0180	0.0067	37%
AFFO	0.0231	0.0204	0.0026	13%
Distributions	0.0135	0.0120	0.0014	11%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.3%	3.3%	(0.0%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	52%	50%	2%	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables <sup>(3)</sup>	50%	48%	2%	
Ratio de couverture des intérêts	3.3	2.4	0.9	
Ratio de couverture de la dette	2.0	1.5	0.5	
Distributions en % des FFO	54%	74%	(19%)	
Distributions en % de FFO récurrents	55%	67%	(13%)	
Distributions en % des AFFO	59%	59%	(0%)	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
<b>Catégories des locataires basées sur les revenus nets</b>				
National	74%	79%	(5%)	
Régional	21%	18%	3%	
Local	5%	3%	2%	
<b>Types de locataires</b>				
Pétrolières majeures/dépanneurs	13	8	5	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	7	-	
Restauration rapide	9	6	3	
Pièces d'autos	2	-	2	
	31	21	10	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.5	4.1	(0.6)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.3	7.7	0.6	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.03%	6.26%	(0.23%)	

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS<sup>(2)</sup> Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises<sup>(3)</sup> Exclut les débetures convertibles et les parts échangeables<sup>(4)</sup> Un montant forfaitaire de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail est inclus dans les résultats du T1 2016. Ce montant a été déduit des FFO pour arriver au FFO récurrents du T3 2016.

## PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET DES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Gaz, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Gaz, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Gaz, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Gaz, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, gaz, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Gaz, dépanneur	100%
11	7335 Boul. de la Rive-Sud	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Gaz, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Gaz, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Gaz	65%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds	Restauration rapide	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme	Restauration rapide	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny	Gaz, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Gaz, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Autre	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Autre	100%
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Gaz, dépanneur	100%
32	3355 rue De la Pérade	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
33	2555 boul. Montmorency	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic	Gaz, dépanneur	100%

Note : Les propriétés 32, 33 et 34 ont été achetées après le 30 septembre 2017. Voir page 4 : « Perspective 2017 et événements postérieurs »

## RAPPORT DE GESTION

### PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce 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 de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2017. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 septembre 2017 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 septembre 2016. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web [fronsacreit.com](http://fronsacreit.com) et sur [sedar.com](http://sedar.com).

Daté du 7 novembre 2017, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes inclus dans le présent rapport.

---

### MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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 7 novembre 2017.

---

### DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole **GAZ.UN**. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait une série d'acquisitions et a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

Au 30 septembre 2017, la Fiducie détenait trente-et-un (31) immeubles de placement soit trente (30) immeubles au Québec et un (1) immeuble en Ontario. Durant la période de neuf (9) mois terminée à cette date, les propriétés ont eu un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par quatre groupes de locataires distincts composés de : (1) Chaînes de restauration rapide; (2) Pétrolières majeures; (3) Chaînes de dépanneurs; (4) Commerces de pièces d'autos.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion de l'immeuble) et l'assumption par lesdits locataires de toutes les dépenses d'exploitation, communément appelés « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des revenus récurrents stables mais prévoient aussi des augmentations de loyers à intervalle régulier assurant ainsi une croissance des revenus.

---

### **ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE**

Le 20 juillet 2017, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés à St-Eustache dans la province de Québec. Les deux propriétés bénéficient d'une localisation stratégique sur le long d'artères achalandées et abritent des stations-service sous les bannières Petro-Canada et Esso. La considération versée pour les propriétés est de 3 525 000\$ et elle a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées d'un tiers sans lien précédent à Fronsac.

Le 21 août 2017, le Fiducie a acquis une propriété située à Waterloo, Québec. La propriété abrite une station-service sous la bannière Ultramar et un dépanneur Beau-Soir. Elle est située sur la rue du Nord, une artère achalandée de la ville de Waterloo. Cette propriété a été acquise d'une société contrôlée par Odacité, avec laquelle Fronsac entretient un partenariat d'affaire et le prix d'achat, payé au comptant, est de 2 000 000 \$.

Le 15 septembre 2017, la Fiducie a annoncé qu'à compter de janvier 2018, la distribution annuelle sur ses parts passera de 1,80¢ à 2,016¢, soit une augmentation de 12%. De plus, la Fiducie a annoncé qu'à compter de janvier 2018, les distributions seront faites sur une base mensuelle plutôt que trimestrielle.

---

### **PERSPECTIVE 2017 ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS**

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et avec des baux de nature « triple net ». Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les FFO/AFFO par part de la Fiducie.

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis 3 propriétés. Les deux premières propriétés ont été achetées en vertu d'une entente de vente et cession-bail (sale and lease-back) avec Village des Valeurs Canada. Elles sont situées dans la ville de Québec, P.Q. et abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant. La troisième propriété est située à Lac Mégantic, P.Q. Il s'agit d'une station-service sous la bannière Canadian Tire située de façon stratégique à l'entrée du Carrefour Lac Mégantic, le centre d'achat le plus achalandé de la ville. La considération versée est de 1 450 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées de tiers sans lien précédent à Fronsac.

Le 20 octobre 2017, la fiducie a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac, aux termes de dispenses de prospectus pour un produit maximal de 6 500 000 \$ (l'« Offre de placement »). Aux termes de l'Offre de placement, Fronsac pourra émettre jusqu'à concurrence de 13 000 000 de parts à un prix de 0,50 \$ chacune (les « Parts »). Le produit net de l'Offre de placement sera utilisé pour procéder à des acquisitions et pour les fins du fonds de roulement de Fronsac et pour les fins générales propres aux fiducies de placement immobilier.

Les Parts émises au terme de l'Offre de placement seront sujettes à une période de détention de quatre mois plus un jour à compter de la date de clôture de l'Offre de placement aux termes des lois en valeurs mobilières et des politiques de la Bourse de croissance TSX. Une commission d'intermédiaire pourrait être payable à des intermédiaires qualifiés conformément à la réglementation en valeurs mobilières applicable. Les Parts n'ont pas été et ne seront pas enregistrées aux termes de la Securities Act of 1933 des États-Unis, tel qu'amendée, ou toute autre loi sur les valeurs mobilières de tout État, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États Unis ou pour le compte ou pour le bénéfice d'un résident américain, au sens de la réglementation en valeurs mobilières des États Unis, en l'absence de tel enregistrement ou de toute dispense d'enregistrement. Il est prévu de clôturer l'Offre de placement le ou vers le 17 novembre 2017.

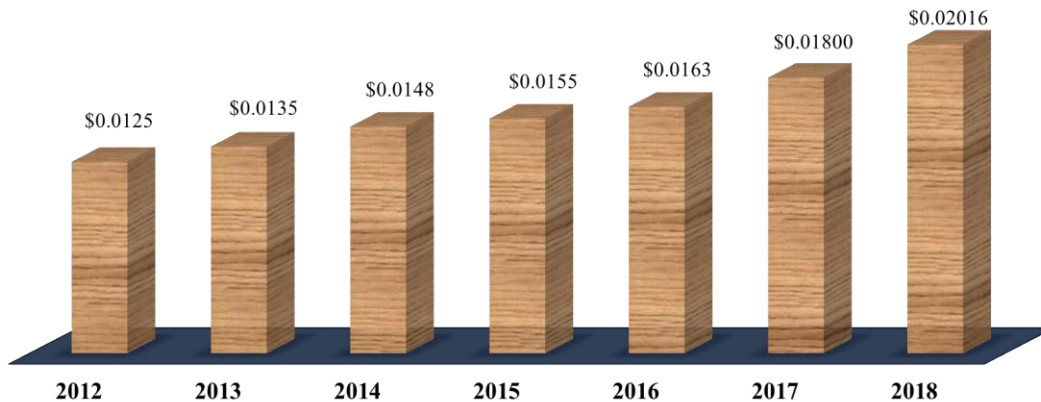
FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui satisfont à ses critères de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

Dépendamment de l'envergure des acquisitions futures, la Fiducie pourrait émettre des parts additionnelles. Idéalement et sujet aux conditions du marché des capitaux, FPI Fronsac cherchera à maintenir un ratio dette/capital de 50/50.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est relativement récente et leur condition actuelle est excellente.

La Fiducie croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition de propriétés lui permettant d'augmenter ses fonds provenant des opérations par part de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

**Taux annuel des distributions**



## EXPLICATION DES MESURES FINANCIÈRES NON-DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières, non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers de la Fiducie. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée en IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

**Fonds Provenant des Opérations (FFO)** n'est pas une mesure financière IFRS. Les FFO sont un terme du domaine immobilier et son calcul est décrit dans les publications de Real Property Association of Canada (REALpac). Les FFO calculés par FPI Fronsac pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FFO sont une norme de l'industrie largement utilisée pour mesurer la performance d'exploitation et exclus les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés et les gains ou pertes sur cession de biens immobiliers (voir la conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations à la page 8). FPI Fronsac considère les FFO comme une mesure additionnelle significative que l'on ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée de la performance récurrente de la Fiducie. Ils montrent d'une manière plus fiable l'impact sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, de résultat opérationnel net des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS. Les FFO permettent une certaine comparaison entre les sociétés immobilières qui ont adopté une comptabilité différente pour les immeubles de placement (modèle du coût versus le modèle de la juste valeur).

**FFO par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FFO par part en divisant les FFO par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds Provenant des Opérations récurrents** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FFO récurrents en soustrayant des FFO de base les revenus matériels non récurrents et en ajoutant toutes les charges matérielles non récurrentes.

**FFO récurrents par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les FFO récurrents par part en divisant les FFO récurrents par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds Provenant des Opérations Ajustés (AFFO)** est un terme utilisé dans l'industrie pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Les AFFO tels que calculés par FPI Fronsac peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les AFFO sont calculés en ajustant les FFO pour tenir compte des revenus et des dépenses hors trésorerie de même que des dépenses en immobilisations nécessaires pour maintenir les flux locatifs. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations qui sont considérées comme un nouveau placement, telles que le développement d'une nouvelle propriété ne sont pas incluses dans la détermination des AFFO. Sont exclus du calcul des AFFO, les variations du fonds de roulement car elles sont considérées comme des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont un impact sur les flux de trésorerie peuvent être ajustés.

**AFFO par part** n'est pas une mesure financière IFRS. FPI Fronsac calcule les AFFO par part en divisant les AFFO par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA)** n'est pas une mesure financière IFRS. BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la

Fiducie en lien avec le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les impôts, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

Les mesures FFO, FFO récurrents, AFFO et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des alternatives à la notion de profit ou de résultat net calculé conformément aux IFRS.

---

## MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES IFRS UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

**Résultat Opérationnel Net** est un terme de l'industrie dont l'utilisation est répandue. La Fiducie inclut le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat opérationnel net tel que calculé par FPI Fronsac peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres entités. FPI Fronsac considère le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle utile de la performance opérationnelle des actifs immobiliers avant les considérations de financement. Il est obtenu en soustrayant des revenus totaux, les coûts opérationnels comme ils apparaissent aux comptes de résultat et résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels).

---



## FAITS SAILLANTS

## INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2017			2016				2015
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Revenus de location	1 096 653	976 412	969 635	874 879	713 597	646 806	601 740	615 452
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	538 675	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)	1 528 631	45 020
Résultat net par part								
De base	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330	0.0010
FFO <sup>(1)</sup>								
De base	581 433	508 628	509 113	394 989	129 594	269 978	418 236	217 419
FFO par part								
De base	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090	0.0047
Valeur des immeubles de placement (000's) <sup>(2)</sup>	59 266	53 417	50 873	48 065	43 420	34 174	34 809	33 361
Total de l'actif (000's)	59 102	53 494	50 319	48 355	43 884	34 449	35 320	33 755
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	29 732	23 114	24 991	24 548	20 896	17 593	17 879	16 467
Capitaux propres (000's)	27 865	27 639	23 022	21 419	20 982	14 838	15 490	14 141
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	69 503	64 233	59 269	59 249	57 438	46 419	46 379	46 379

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

<sup>(2)</sup> Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

## CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	538 675	1 474 531	( 935 856)	2 701 756	2 517 907	183 849
Δ de la valeur des immeubles	37 050	(1327 506)	1 364 556	(1 386 873)	(1 804 671)	417 798
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	-	(27 984)	27 984	(141 641)	(27 984)	(113 657)
Rémunération fondée sur des parts	(200)	-	(200)	67 825	41,075	26 750
Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables	14 838	13 888	950	36 264	33 474	2 790
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-	(3 100)	3 100	294 614	53 135	241 479
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	(8 930)	(235)	(8 695)	27 230	4 650	22 580
Impôts sur le résultat	-	-	-	-	222	(222)
FFO <sup>(1)</sup> - de base	581 433	129 594	349%	1 599 175	817 808	96%
FFO par part - de base	0.0084	0.0023	271%	0.0248	0.0163	52%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	13 896	-	13 896	49 190	44 635	4 555
FFO - dilué	595 329	129 594	359%	1 648 365	862 443	91%
FFO par part - dilué	0.0082	0.0023	263%	0.0244	0.0162	51%
FFO récurrents - de base	581 433	369 586	57%	1 589 175	902 450	76%
FFO récurrents par part - de base	0.0084	0.0064	30%	0.0247	0.0180	37%
Distributions	312 765	241 441	71 324	892 377	610 356	282 021
Distributions par part	0.0045	0.0041	10%	0.0135	0.0120	12%
FFO - de base après distributions	0.0039	(0.0018)	0.0057	0.0113	0.0043	0.0070
FFO récurrents - de base après distributions	0.0039	0.0024	0.0015	0.0112	0.0060	0.0052
Distributions en % de						
FFO - de base	54%	181%	(127%)	54%	74%	(19%)
Distributions en % de						
FFO récurrents - de base	54%	63%	(10%)	55%	67%	(12%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	69 503 343	57 437 669	12 065 674	64 372 724	50 105 285	14 267 439
Dilué	72 591 543	57 437 669	15 153 874	67 460 924	53 193 485	14 267 439

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

## FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
FFO de base <sup>(1)</sup>	581 433	129 594	451 839	1 599 175	817 808	781 367
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Coûts d'émission des débiteures	-	-	-	-	-	-
Ajustement d'intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement	(71 275)	-	71 275	(114 209)	(33 839)	80 370
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	239 992	(239 992)	-	239 992	- 239 992
AFFO <sup>(1)</sup> - de base	510 158	369 586	38%	1 484 966	1 023 961	45%
AFFO par part - de base	0.0073	0.0064	14%	0.0231	0.0204	13%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	13,896	-	13 896	49 190	44 635	4 555
AFFO dilué	524 054	369 586	42%	1 534 156	1 068 596	44%
AFFO par part - dilué	0.0072	0.0064	12%	0.0227	0.0201	13%
Distributions	0.0045	0.0041	10%	0.0135	0.0120	12%
AFFO - de base après distributions	0.0028	0.0024	0.0005	0.0096	0.0084	0.0012
Distributions en % de AFFO - de base	61%	63%	(2%)	59%	59%	(0%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	69 503 343	57 437 669	12 065 674	64 372 724	50 105 285	14 267 439
Dilué	72 591 543	57 437 669	15 153 874	67 460 924	53 193 485	14 267 439

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

## FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2017, la Fiducie a réussi à augmenter ses revenus de location qui ont été utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour financer les paiements hypothécaires, les paiements d'intérêts sur les prêts et autres dettes et les distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement ont servi à de multiples acquisitions en 2017 ainsi qu'un site en cours de développement à Québec.

## FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		
	2017	2016	Δ
Activités opérationnelles	1 114 478	711 947	402 531
Activités d'investissement	(9 121 989)	(9 382 182)	260 193
Activités de financement	8 079 044	8 729 432	(650 388)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	71 533	59 197	12 336
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	65 087	47 097	17 990
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	136 620	106 294	30 326

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 8,1M\$ (8,7M\$ au T3 2016). Ce montant reflète, entre autres, les fonds recueillis lors du dernier placement privé et les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2017

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2017, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 1 096 653\$ (713 597\$ au T3 2016). Ces revenus sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

L'augmentation des revenus pour ce trimestre par rapport au T3 2016 provient des acquisitions réalisées en 2016 et 2017.

Les pertes en 2017 et gains en 2016 comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 13 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

<b>RÉSULTATS D'EXPLOITATION - TRIMESTRE TERMINÉ</b>			
<b>Périodes terminées les 30 septembre</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Δ</b>
Revenus de location	1 096 653	713 597	383 056
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	( 37 050)	1 327 506	(1 364 556)
Charges financières	234 059	185 353	48 706
Pénalités de remboursement	-	239 992	(239 992)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	538 675	1 474 531	(935 856)
Résultat net par part De base	0.0078	0.0257	(0.0179)
FFO - de base <sup>(1)</sup>	581 433	129 594	349%
FFO par part	0.0084	0.0023	271%
FFO récurrents - de base	581 433	369 586	57%
FFO récurrents par part - de base	0.0084	0.0064	30%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	69 503 343	57 437 669	12 065 674
BAIIA <sup>(1)</sup>	809 784	304 394	505 390
Couverture des intérêts	3.5	1.7	1.8
Couverture de la dette	2.6	1.0	1.6

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires pour un montant total de 234 059\$ (185 353\$ au T3 2016).

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2017, la fiducie a enregistré des FFO récurrents de 581 433\$ comparativement à 129 594\$ au T3 2016. Les FFO récurrents par part ont augmenté de 30% passant de 0,0064\$ à 0,0084\$. Au cours du T3 2016, la Fiducie a profité des conditions du marché liées aux taux d'intérêt en remboursant par anticipation deux (2) hypothèques portant intérêts aux taux de 5,09% et 5,24%. Ce faisant, la Fiducie a payé des pénalités et autres coûts de 239,992\$. Ces pénalités ont été ajoutées au montant en capital des nouveaux emprunts hypothécaires obtenus par Fronsac et portant intérêt à un taux de 3,41%. Ce montant a été ajouté aux FFO de base afin de déterminer les FFO récurrents pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2017

Pour la période terminée le 30 septembre 2017, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 3 042 700\$ (1 962 143\$ au T3 2016). Ces revenus sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

L'augmentation des revenus pour la période de 9 mois par rapport à la même période en 2016 provient des acquisitions réalisées en 2016 et 2017.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 13 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires pour un montant total de 1 012 687\$ (623 848\$ au T3 2016).

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2017, la fiducie a enregistré des FFO récurrents de 1 589 175\$ comparativement à 902 450\$ pour la même période en 2016. Les FFO récurrents par part ont augmenté de 37% passant de 0,0180\$ à 0,0247\$. Les résultats pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 incluaient un paiement de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail ainsi qu'une pénalité de 239,992\$ (voir ci-dessus) reliée à un remboursement anticipé de deux emprunts hypothécaires. Afin de déterminer les FFO récurrents pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016, le paiement a été déduit et la pénalité a été rajoutée.

### RÉSULTATS D'EXPLOITATION - PERIODE TERMINÉE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ
	2017	2016	
Revenus de location	3 042 700	1 962 143	1 080 557
Autre revenus	10 000	155 350	(145 350)
Variation de la valeur des immeubles de placement	1 386 873	1 804 671	(417 798)
Charges financières	1012 687	623 848	388 839
Pénalités de remboursement	-	239 992	(239 992)
Résultat net			
attribuable aux porteurs de parts	2 701 756	2 517 907	183 849
Résultat net par part			
De base	0.0420	0.0503	(0.0083)
FFO - de base <sup>(1)</sup>	1 599 175	817 808	96%
FFO par part	0.0248	0.0163	52%
FFO récurrents - de base	1 589 175	902 450	76%
FFO récurrents par part - de base	0.0247	0.0180	37%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	64 372 724	50 105 285	14 267 439
BAIIA <sup>(1)</sup>	2 185 929	1 309 322	876 607
Couverture des intérêts	3.3	2.4	0.9
Couverture de la dette	2.0	1.5	0.5

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

## STRUCTURE FINANCIÈRE

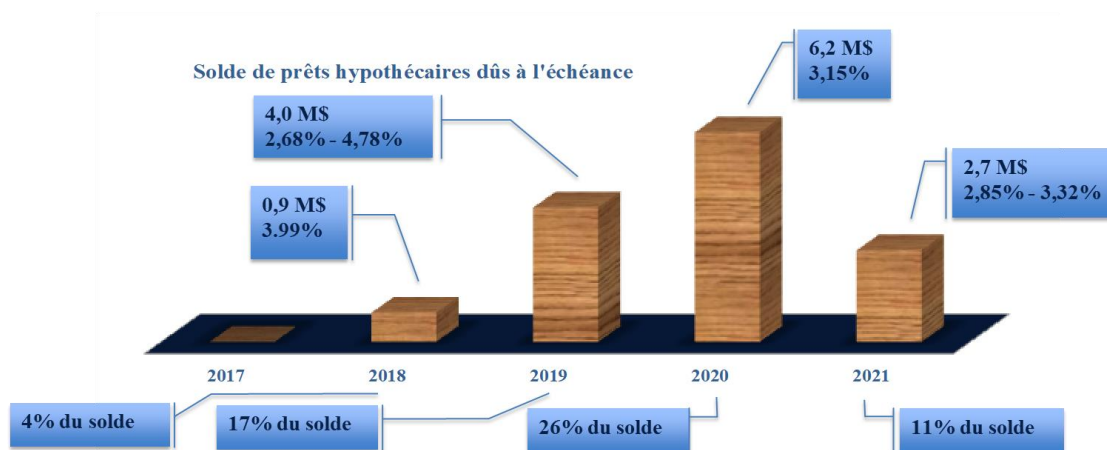
Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, soit une partie essentielle de la croissance et du succès. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2017, la Fiducie a émis 50 000 parts à un membre de la direction pour services rendus. Au cours de la même période, la Fiducie a procédé à un financement privé qui lui a permis de lever des fonds totalisant 4 999 999\$ grâce à l'émission de 10 204 080 parts. Chaque part était accompagnée d'un demi bon de souscription (un « Bon »). Deux Bons permettent au détenteur d'acheter une part de FPI Fronsac à 0.61\$ pour une période de 5 ans à compter du 15 mai 2017. Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 2017 était de 69 503 343.

Le 18 juillet 2017, la Fiducie a renouvelé une offre publique de rachat de ses parts dans le cours normal des activités mise en place le 1 août 2016. Conformément à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 3 475 167 parts de la Fiducie. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 390 066 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2017.

Tous les rachats et le règlement des titres seront effectués par l'entremise de la Bourse de croissance TSX, conformément à ses règles et politiques. Toutes les parts rachetées par la Fiducie en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte de la Fiducie. Le prix payé par la Fiducie pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1 août 2017 et elle expirera le 31 juillet 2018. La Fiducie n'a pas racheté de parts au cours des 12 derniers mois.

Le 20 octobre 2017, la fiducie a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac, aux termes de dispenses de prospectus pour un produit maximal de 6 500 000 \$ (l'« Offre de placement »). Aux termes de l'Offre de placement, Fronsac pourra émettre jusqu'à concurrence de 13 000 000 de parts (les « Parts ») à un prix de 0,50 \$ chacune. Le produit net de l'Offre de placement sera utilisé pour procéder à des acquisitions et pour les fins du fonds de roulement de Fronsac et pour les fins générales propres aux fiducies de placement immobilier.

Les Parts émises au terme de l'Offre de placement seront sujettes à une période de détention de quatre mois plus un jour à compter de la date de clôture de l'Offre de placement aux termes des lois en valeurs mobilières et des politiques de la Bourse de croissance TSX. Une commission d'intermédiaire pourrait être payable à des intermédiaires qualifiés conformément à la réglementation en valeurs mobilières applicable. Les Parts n'ont pas été et ne seront pas enregistrées aux termes de la Securities Act of 1933 des États-Unis, tel qu'amendée, ou toute autre loi sur les valeurs mobilières de tout État, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États Unis ou pour le compte ou pour le bénéfice d'un résident américain, au sens de la réglementation en valeurs mobilières des États-Unis, en l'absence de tel enregistrement ou de toute dispense d'enregistrement. Il est envisagé que l'Offre de placement sera complétée le ou vers le 17 novembre 2017.



Note : Le solde du pour 2017 est de 0\$. Le solde du pour 2022 et ultérieurement est de 10 193 560\$

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 30 septembre 2017, il y avait 18 emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 26 373 761\$ (21 859 425\$ au T4 2016). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 16.6M\$ au cours des 5 prochaines années et 9.8M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 3,5 ans (3,8 ans au T4 2016). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 253 975\$ au 30 septembre 2017 (249 149\$ au T4 2016). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4M\$ et 0,7M\$. Au 30 septembre 2017, ces lignes de crédit étaient utilisées jusqu'à concurrence de 2.2M\$ (2.5M\$ au T4 2016).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière de la Fiducie assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un retour sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme de la Fiducie qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

---

## PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la juste valeur, les taux d'actualisation utilisés dans l'évaluation des actifs et passifs de la Fiducie, les taux de capitalisation, la solvabilité relative de la Fiducie à ses contreparties, la capacité d'utiliser les pertes fiscales et autres mesures fiscales, la détermination de la méthode comptable devant être utilisée pour comptabiliser les investissements et les partenariats, le montant des coûts d'emprunt à capitaliser pour les immeubles en cours de développement et la sélection des conventions comptables.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles de placement sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée soit par la Fiducie soit par des évaluateurs externes. L'évaluation des immeubles de placement, une estimation déterminante, est basée sur un certain nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation, les taux de capitalisation, les estimations de revenus de location futurs, les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Ces immeubles de placement sont d'ailleurs sensibles aux fluctuations des taux d'actualisation et de capitalisation. Consulter la Note 5 des états financiers consolidés pour plus d'informations sur les estimations utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement.

---

## NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

Un certain nombre de nouvelles normes et d'amendements aux normes et interprétations en vertu des IFRS ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice qui se terminera le 31 décembre 2017 et n'ont pas été appliquées dans la préparation des états financiers consolidés.

### *IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)*

En juillet 2014, l'IASB a publié sa version finale d'IFRS 9. Elle remplacera en définitive IAS 39, Instruments financiers: comptabilisation et évaluation (l'«IAS 39»). La norme fournit des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilité de couverture. Les actifs financiers seront alors classés et évalués en fonction du modèle économique

applicable et de ses caractéristiques de flux de trésorerie contractuels. Pour les passifs financiers, la nouvelle norme modifie le modèle de dépréciation qui sera fondé sur les pertes de créances attendues. La comptabilité de couverture sera principalement alignée sur la gestion de risques. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

*IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients («IFRS 15»)*

IFRS 15 a été publiée en mai 2014. La norme apporte des précisions sur le moment et la façon de comptabiliser les produits des activités ordinaires. Elle détermine que le montant des produits à comptabiliser représente la contrepartie à recevoir en échange du transfert de biens ou de services. IFRS 15 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

*IFRS 16 - Contrats de location («IFRS 16»)*

En janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme, IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. IFRS 16 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent IFRS 15. La Fiducie évalue actuellement l'incidence de cette norme sur ses états financiers consolidés.

---

## RISQUE ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont soumis à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation du marché local. Les conditions locales affectant le milieu des affaires comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 septembre 2017, la Fiducie détenait des intérêts dans trente (30) propriétés au Québec et une (1) en Ontario. La Fiducie est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

**Le Risque de Crédit** provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. La Fiducie s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas (119 353\$ au 30 septembre 2017 par rapport à 91 596\$ en T4 2016). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz avec un faible risque de crédit. Le reste des créances représente des montants dus par des banques et des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal.

**Le Risque de Taux d'Intérêt** affecte la Fiducie au niveau des emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débetures convertibles, son emprunt bancaire et ses parts privilégiées échangeables. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent la Fiducie à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, la Fiducie peut tenter

de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. La Fiducie doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des termes et conditions acceptables à la Fiducie. La Fiducie n'a pas de dettes dont les dates d'échéances sont avant le mois d'octobre 2018.

**Le Risque de Liquidité** est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie de la Fiducie par rapport à ses prévisions financières et les flux de trésorerie anticipés.

---

## OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours du trimestre, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, un total de 8 700\$ (T3 2016: 22 200\$) en honoraires de consultation.

La Fiducie loue à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire une partie de son immeuble de Saint-Hilaire au prix annuel de 110 000\$ et ce pour une période de 5 ans se terminant le 15 janvier 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation. Une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendu annuellement au-delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première option de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-le-Richelieu à une compagnie exploitée par 2 fiduciaires au loyer annuel de 177 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 31 décembre 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 10% en fonction des ventes provenant des lave-autos. Cette ristourne ne peut excéder 5 000\$ par année. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

La Fiducie loue son immeuble de Richelieu à une compagnie exploitée par un fiduciaire au loyer annuel de 110 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 31 août 2026. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation à compter de la quatrième (4<sup>e</sup>) année du bail. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Les revenus de location comprennent des montants de 129 341\$ (T3 2016: 83 276\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2017 (T4 2016: 0 \$).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 77 569\$ (T4 2016: 30 248\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire et à un dirigeant. Les intérêts versés au cours du trimestre sur ces prêts totalisent 1 078\$ (T3 2016: 689\$).