

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

RAPPORT DE GESTION

FORMULAIRE 51-102A1

PÉRIODE TERMINÉE LE 30 JUIN 2017

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2017	2016		
Situation financière				
Revenus de location	1 946 047	1 248 546	697 501	56%
Revenus totaux	1 956 047	1 403 896	552 151	39%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	1 584 028	1 219 775	364 253	30%
FFO ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1 017 743	688 215	329 528	48%
FFO récurrents ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1 007 743	532 865	474 878	89%
AFFO ⁽¹⁾	974 809	654 376	320 433	49%
BAIIA ⁽¹⁾	1 376 145	1 004 929	371 216	37%
Immeubles de placement ⁽²⁾	53 416 627	34 173 569	19 243 058	56%
Total de l'actif	53 493 834	34 449 189	19 044 645	55%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	23 114 063	17 592 674	5 521 389	31%
Total des parts privilégiées échangeables	966 551	926 027	40 524	4%
Total des débetures convertibles	249 854	248 468	1 386	1%
Total des capitaux propres	27 638 975	14 837 658	12 801 317	86%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	61 764 896	46 398 806	15 366 090	33%
Par part				
FFO	0.0165	0.0148	0.0017	12%
FFO récurrents	0.0163	0.0115	0.0048	42%
AFFO	0.0158	0.0141	0.0017	12%
Distributions	0.0090	0.0080	0.0010	12%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.2%	3.8%	(0.6%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	45%	54%	(9%)	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables ⁽³⁾	43%	51%	(8%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.2	2.8	0.4	
Ratio de couverture de la dette	1.7	1.7	0.0	
Distributions en % des FFO	55%	54%	1%	
Distributions en % de FFO récurrents	55%	69%	(15%)	
Distributions en % des AFFO	57%	56%	1%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus brut				
National	75%	80%	(5%)	
Régional	21%	18%	3%	
Local	4%	2%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	10	8	2	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	5	2	
Restauration rapide	9	5	4	
Pièces d'autos	2	-	2	
	28	18	10	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.5	4.2	(0.7)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.9	7.8	0.1	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.03%	6.52%	(0.49%)	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS⁽²⁾ Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises⁽³⁾ Exclut les débetures convertibles et les parts échangeables⁽⁴⁾ 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 T1 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	Pièces d'autos	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'autos	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	Gaz, dépanneur	100%

Note : Les propriétés 29, 30 et 31 ont été achetées après le 30 juin 2017. Voir page 5 : « 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 6 mois terminée le 30 juin 2017. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 juin 2017 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 juin 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 et sur sedar.com.

Daté du 24 août 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 24 août 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 juin 2017, la Fiducie détenait vingt-huit (28) immeubles de placement soit vingt-sept (27) immeubles au Québec et un (1) immeuble en Ontario. Durant la période de six (6) mois terminés 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 12 mai 2017, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés. Elles sont situées à Laval et Gatineau dans la province de Québec. Ces deux propriétés abritent des centres de réparations automobiles sous la bannière Service Auto Speedy. La considération versée pour ces propriétés a été de 1 995 000\$ et elle a été payé comptant. Ces propriétés ont été achetées d'un tiers sans lien précédent à Fronsac.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 Unités à un prix de souscription de 0,49\$ par Unité pour un montant total de 4 999 999,20\$. Chaque Unité est composée d'une part de Fronsac ainsi que d'un demi Bon de souscription (un « Bon »). Deux Bons permettront au détenteur d'acquérir une part à un prix de 0,61\$ par part pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017. Les parts sont assujetties à une période de détention de quatre mois et un jour à compter de la date de clôture soit jusqu'au 19 septembre 2017, aux termes des lois applicables en matière de valeurs mobilières et des politiques de la Bourse de croissance TSX. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 9%. Le produit du placement sera utilisé par Fronsac pour procéder à des acquisitions et pour les fins de son fonds de roulement.

Fronsac a retenu les services de Paradigm Capital inc. afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié dans le cadre de ce placement. Conformément aux modalités de l'entente intervenue entre Fronsac et Paradigm ainsi qu'à la réglementation en valeurs mobilières applicable, Paradigm a reçu une commission d'intermédiaire d'un montant total de 100 000\$, plus les taxes applicables.

Le 1 juin 2017, la Fiducie a annoncé une coentreprise à part égale avec le promoteur Odacité Immobilier afin de développer un site acquis le 30 mai 2017. Ce terrain est situé à la sortie de l'autoroute 40, à l'entrée de Cap Rouge (PQ) sur l'avenue Jules-Verne. Les partenaires y bâtiront un restaurant Benny & Co qui devrait ouvrir ses portes avant la fin de la présente année. Le coût total du projet est estimé à 2 000 000\$.

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 ce qui permet à la direction de se concentrer sur une stratégie d'acquisitions permettant ainsi de bonifier les FFO/AFFO par part de la Fiducie.

Le 20 juillet 2017, la Fiducie a annoncé l'acquisition de deux (2) propriétés à St-Eustache dans la province de Québec. Les deux propriétés bénéficient d'une localisation stratégique 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.

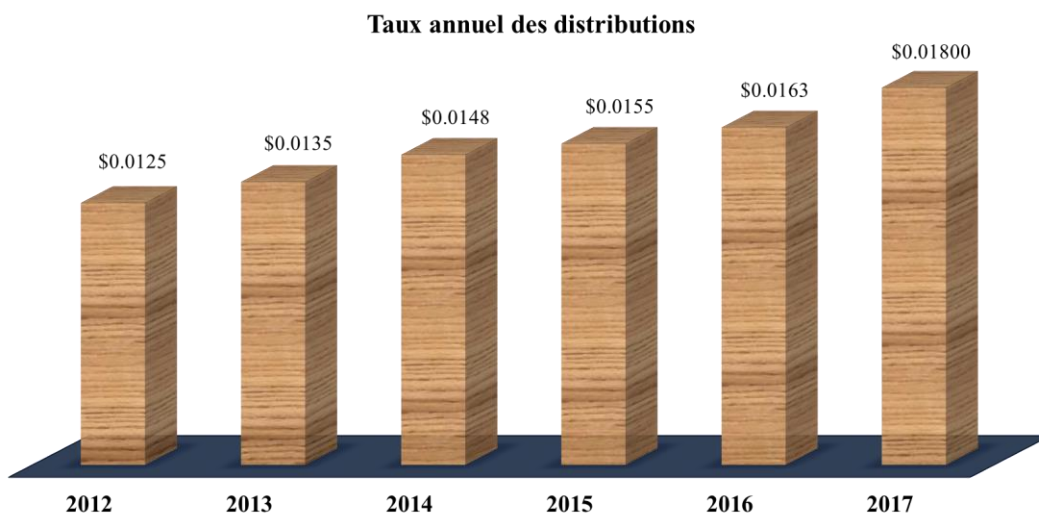
Le 21 août 2017, la Fiducie a annoncé l'acquisition d'une (1) propriété à Waterloo, Québec. La propriété comprend une station-service sous la bannière Ultramar avec un dépanneur Beau-Soir. Elle est située sur la rue du Nord au coin de la rue Foster, une artère achalandée de la ville de Waterloo. Cette 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 \$.

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.



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, des revenus d'exploitation nets 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 et donc des activités de financement. 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 états consolidés des résultats et du résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels).

FAITS SAILLANTS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2017		2016				2015	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenus de location	976 412	969 635	874 879	713 597	646 806	601 740	615 452	596 269
Résultat attribuable aux porteurs de parts	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)	1 528 631	45 020	478 243
Résultat net par part								
De base	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330	0.0010	0.0103
FFO ⁽¹⁾								
De base	508 628	509 113	394 989	129 594	269 978	418 236	217 419	295 023
FFO par part								
De base	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090	0.0047	0.0064
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	53 417	50 873	48 065	43 420	34 174	34 809	33 361	31 824
Total de l'actif (000's)	53 494	50 319	48 355	43 884	34 449	35 320	33 755	32 143
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	23 114	24 991	24 548	20 896	17 593	17 879	16 467	15 975
Capitaux propres (000's)	27 639	23 022	21 419	20 982	14 838	15 490	14 141	14 276
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	64 233	59 269	59 249	57 438	46 419	46 379	46 379	46 323

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

**CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS
PROVENANT DES OPÉRATIONS**

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	322 928	(485 256)	808 184	2 163 081	1 043 376	1 119 705
Δ de la valeur des immeubles	(89 172)	613 020	(702 192)	(1 423 922)	(477 164)	(946 758)
Δ de la valeur des immeubles						
comptabilisée dans les coentreprises	(110 501)	27 984	(138 485)	(141 641)	-	(141 641)
Rémunération fondée sur des parts	39 550	41 075	(1 525)	68 025	41,075	26 950
Δ de la composante passif des parts						
privilegiées échangeables	7 074	6 143	931	21 426	19 586	1 840
Δ de la juste valeur des instruments						
financiers dérivés	300 794	61 150	239 644	294 614	56 235	238 379
Δ de la juste valeur d'autres						
composantes financières	37 955	5 640	32 315	36 160	4 885	31 275
Impôts sur le résultat	-	222	(222)	-	222	(222)
FFO ⁽¹⁾ - de base	508 628	269 978	88%	1 017 743	688 215	48%
FFO par part - de base	0.0079	0.0058	36%	0.0165	0.0148	11%
Distributions payées sur les parts						
échangeables (si dilutive)	13 897	12 584	1 313	35 294	32 051	3 243
FFO - dilué	522 525	282 562	85%	1 053 037	720 266	46%
FFO par part - dilué	0.0078	0.0057	36%	0.0162	0.0146	12%
FFO récurrents - de base	498 628	264 628	88%	1 007 743	532 865	89%
FFO récurrents par part - de base	0.0078	0.0057	36%	0.0163	0.0115	42%
Distributions	312 765	189 197	123 568	579 612	368 915	210 697
Distributions par part	0.0045	0.0041	10%	0.0090	0.0080	13%
FFO - de base après distributions	0.0034	0.0017	0.0017	0.0075	0.0069	0.0006
FFO récurrents - de base après distribution	0.0033	0.0016	0.0016	0.0073	0.0035	0.0038
Distributions en % de						
FFO - de base	57%	70%	(13%)	55%	54%	1%
Distributions en % de						
FFO récurrents - de base	58%	71%	(14%)	55%	69%	(14%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	64 233 104	46 418 861	17 814 243	61 764 896	46 398 806	15 366 090
Dilué	67 321 304	49 507 061	17 814 243	64 853 096	49 487 006	15 366 090

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
FFO de base ⁽¹⁾	508 628	269 978	238 650	1 017 743	688 215	329 528
Amortissement de charges financières						
inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	-	-	-
Ajustement d'intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie						
(comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de						
placement	(34 089)	-	34 089	(42 934)	(33 839)	9 095
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
AFFO ⁽¹⁾ - de base	474 539	269 978	76%	974 809	654 376	49%
AFFO par part - de base	0.0074	0.0058	27%	0.0158	0.0141	12%
Distributions payées sur les parts						
échangeables (si dilutive)	13,897	12,584	1 313	35 294	32 051	3 243
AFFO dilué	488 436	282 562	73%	1 010 103	686 427	47%
AFFO par part - dilué	0.0073	0.0057	27%	0.0156	0.0139	12%
Distributions	0.0045	0.0041	10%	0.0090	0.0080	13%
AFFO - de base après distributions	0.0029	0.0017	0.0011	0.0068	0.0062	0.0006
Distributions en % de						
AFFO - de base	61%	70%	(9%)	57%	56%	1%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	64 233 104	46 418 861	17 814 243	61 764 896	46 398 806	15 366 090
Dilué	67 321 304	49 507 061	17 814 243	64 853 096	49 487 006	15 366 090

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour le trimestre terminé le 30 juin 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 dettes et les distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement ont servi à l'acquisition de la propriété de Ste-Sophie., l'acquisition des sites Speedy ainsi que la construction d'un site à Québec.

Périodes terminées les 30 juin	3 mois		Δ
	2017	2016	
Activités opérationnelles	773 822	670 442	103 380
Activités d'investissement	(3 384 225)	(1 400 463)	(1 983 762)
Activités de financement	2 832 993	756 389	2 076 604
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	222 590	26 368	196 222
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	287 677	73 465	214 212

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 2 832 993\$ (756 389\$ au T2 2016). Ce montant est expliqué en partie par la différence entre l'argent recueillie lors de notre dernier placement privé et les sommes utilisées pour rembourser notre marge de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2017

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2017, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 976 412\$ (646 806\$ au T2 2016). Ces revenus sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires. Les nouveaux revenus pour ce trimestre par rapport au T2 2016 proviennent des acquisitions réalisées en 2016 ainsi que de l'achat de la propriété Ste-Sophie et des sites Speedy.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 12 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 appliqué sur les revenus de location provenant de ses propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - TRIMESTRE TERMINÉ

Périodes terminées les 30 juin	2017	2016	Δ
Revenus de location	976 412	646 806	329 606
Autres revenus	10 000	5 350	4 650
Variation de la valeur des immeubles de placement	89 172	(613 020)	702 192
Charges financières	561 789	257 256	304 533
Pénalités de remboursement	-	-	-
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	322 928	(485 256)	808 184
Résultat net par part De base	0.0050	(0.0105)	0.0155
FFO - de base ⁽¹⁾	508 628	269 978	88%
FFO par part	0.0079	0.0058	36%
FFO récurrents - de base	498 628	264 628	88%
FFO récurrents par part - de base	0.0078	0.0057	36%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	64 233 104	46 418 861	17 814 243
BAIIA ⁽¹⁾	685 044	413 226	271 818
Couverture des intérêts	3.1	2.2	0.9
Couverture de la dette	1.7	1.4	0.3

⁽¹⁾ 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 561 789\$ (257 256\$ au T2 2016).

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2017, la fiducie a enregistré des FFO récurrents de 498 628\$ comparativement à 264 628\$ au T2 2016. Les FFO récurrents par part ont augmentés de 37% passant de 0,0057\$ à 0,0078\$.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2017

Pour la période terminée le 30 juin 2017, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 1 946 047\$ (1 248 546 \$ au T2 2016). Ces revenus sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires. Les nouveaux revenus pour ce trimestre par rapport au T2 2016 proviennent des acquisitions réalisées en 2016 ainsi que de l'achat de la propriété à Ste-Sophie et des sites Speedy.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 12 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 appliqué sur les revenus de location provenant de ses 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 778 627\$ (438 495\$ au T2 2016).

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2017, la fiducie a enregistré des FFO récurrents de 1 007 743\$

comparativement à 532 865\$ pour la même période en 2016. Les FFO récurrents par part ont augmentés de 42% passant de 0,0115\$ à 0,0163\$. Les résultats pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 incluait un paiement de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail. Ce montant a été déduit des FFO de base pour arriver aux FFO récurrents pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - PERIODE TERMINÉE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ
	2017	2016	
Revenus de location	1 946 047	1 248 546	697 501
Autre revenus	10 000	155 350	(145 350)
Variation de la valeur des immeubles de placement	1 423 923	477 164	946 759
Charges financières	778 627	438 495	340 132
Pénalités de remboursement		-	
Résultat net			
attribuables aux porteurs de parts	2 163 081	1 043 376	1 119 705
Résultat net par part			
De base	0.0350	0.0225	0.0125
FFO - de base ⁽¹⁾	1 017 743	688 215	48%
FFO par part	0.0165	0.0148	11%
FFO récurrents - de base	1 007 743	532 865	89%
FFO récurrents par part - de base	0.0163	0.0115	42%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	61 764 896	46 398 806	15 366 090
BAIIA ⁽¹⁾	1 376 145	1 004 929	371 216
Couverture des intérêts	3.2	2.8	0.4
Couverture de la dette	1.7	1.7	0.0

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

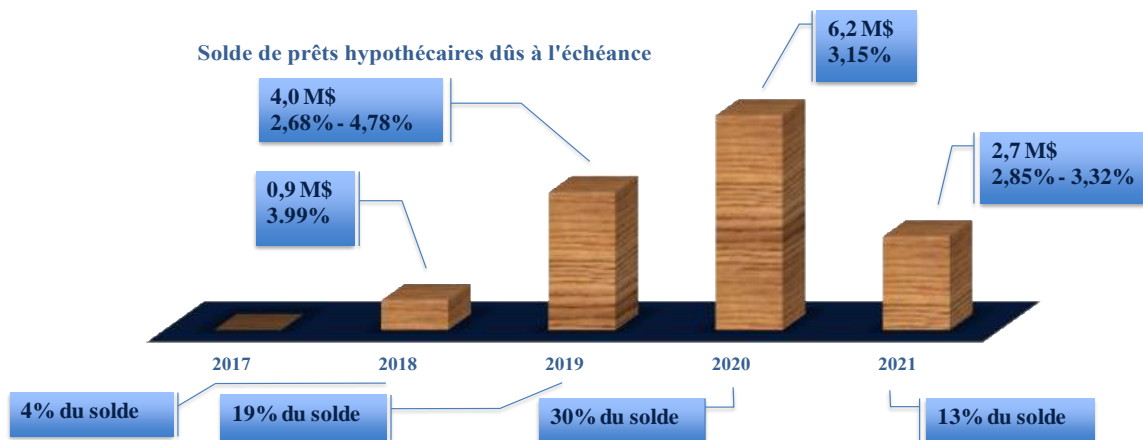
STRUCTURE FINANCIÈRE

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 6 mois terminée le 30 juin 2017, la Fiducie a émis 50 000 parts à un membre de la direction pour services rendus. Le nombre total de parts en circulation au 30 juin 2017 était de 69 503 343.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 Unités à un prix de souscription de 0,49\$ par Unité pour un montant total de 4 999 999,20\$. Chaque Unité est composée d'une part de Fronsac ainsi que d'un demi Bon de souscription (un « Bon »). Deux Bons permettront au détenteur d'acquérir une part à un prix de 0,61\$ par part pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 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.



Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures et de lignes de crédit. Au 30 juin 2017, il y avait quinze (15) hypothèques auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 22 896 690\$ (21 859 425\$ au T4 2016). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 16 336 879\$ au cours des 5 prochaines années et 6 559 811\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 3,5 années (3,8 ans au T4 2016). Les débetures en circulation avaient une valeur comptable de 249 854\$ au 30 juin 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 juin 2017, ces lignes de crédit étaient utilisées jusqu'à concurrence de 60 000\$ (2 500 000\$ 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. Cela fonctionne 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. Ils apparaissent 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 est une estimation déterminante en ce qui concerne les états financiers. Ces évaluations sont basées sur un certain nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation appropriés, 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 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.

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. Consulter la Note 4 des états financiers consolidés pour plus de détails sur les nouvelles conventions comptables.

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 juin 2017, la Fiducie détenait des intérêts dans vingt-sept (27) 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 des loyers sur une base

mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas (79 154\$ au 30 juin 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 des Taux d'Intérêt affecte la Fiducie au niveau des prêts hypothécaires, des autres prêts et des 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 l'échéance vient 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\$ (T2 2016: 22 200\$) en honoraires professionnels. Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2016, la Fiducie a aussi payé 7,006\$ en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Aucun montant ne fut payé en 2017 à cette personne.

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 partir du quatrième (4^e) année. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Les revenus de location comprennent des montants de 128 723\$ (T2 2016: 73,504\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2017 (T4 2016: 0 \$).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 78 482\$ (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 879\$ (T2 2016: 704\$).