

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T2 2018

Période terminée le 30 juin 2018

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

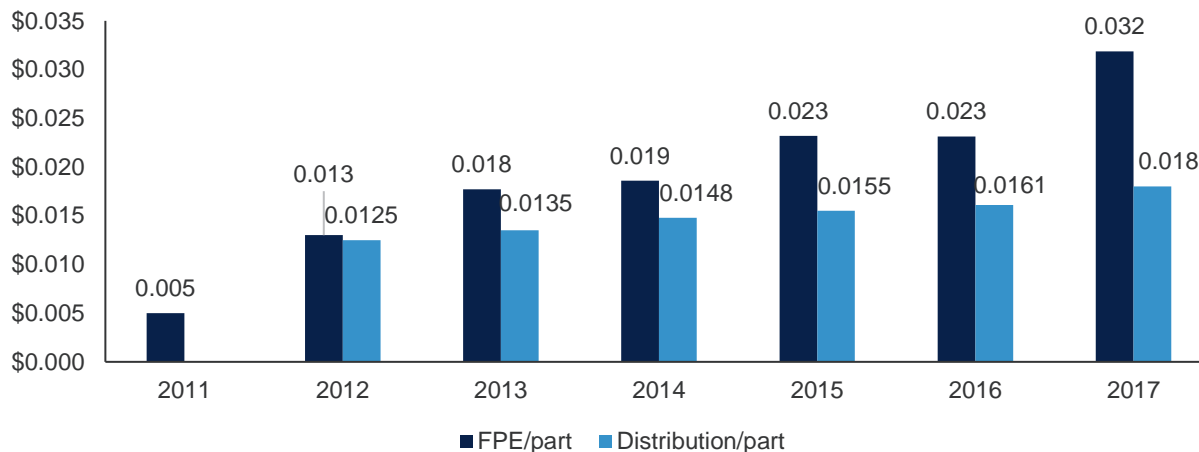
Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2018	2017		
Situation financière				
Revenus de location	2 892 720	1 946 047	946 673	49%
Revenus totaux	2 907 720	1 956 047	951 673	49%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	2 298 367	1 584 028	714 339	45%
FPE ⁽¹⁾	1 556 916	1 017 742	539 174	53%
FPE récurrents ⁽¹⁾	1 541 916	1 007 742	534 174	53%
FPEA ⁽¹⁾	1 558 185	1 150 184	408 001	35%
BAIIA ⁽¹⁾	2 101 447	1 376 144	725 303	53%
Immeubles de placement ⁽²⁾	88 701 506	53 416 627	35 284 879	66%
Total de l'actif	83 966 065	53 493 834	30 472 231	57%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	44 861 860	23 114 063	21 747 797	94%
Total des parts privilégiées échangeables	-	966 551	(966 551)	(100%)
Total des débetures convertibles	251 333	249 854	1 479	1%
Total des capitaux propres	37 537 332	27 638 975	9 898 357	36%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	85 665 355	61 764 896	23 900 459	39%
Par part				
FPE	0.0182	0.0165	0.0017	10%
FPE récurrents	0.0180	0.0163	0.0017	10%
FPEA	0.0182	0.0186	(0.0004)	(2%)
Distributions	0.0101	0.0090	0.0011	12%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.6%	3.5%	0.1%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	54%	45%	9%	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	53%	43%	10%	
Ratio de couverture des intérêts	3.3	3.2	0.1	
Ratio de couverture de la dette	1.8	1.7	0.1	
Distributions en % des FPE	55%	55%	0%	
Distributions en % des FPE récurrents	56%	55%	1%	
Distributions en % des FPEA	55%	48%	7%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	77%	75%	2%	
Régional	17%	21%	(4%)	
Local	6%	4%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	10	4	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	9	7	2	
Restauration rapide	12	9	3	
Pièces d'autos	2	2	-	
Commerce de détails	4	-	4	
	41	28	13	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.8	3.5	1.3	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.9	7.9	1.0	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.13%	6.03%	0.10%	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises

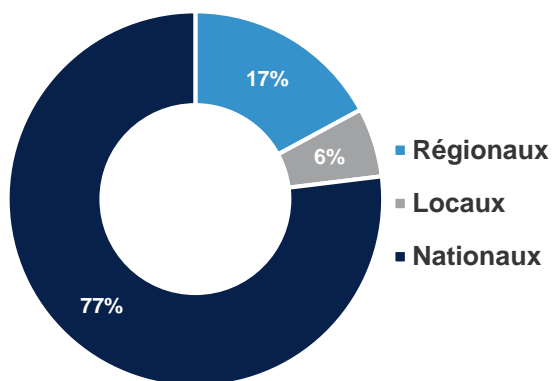
⁽³⁾ Exclut les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables

HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

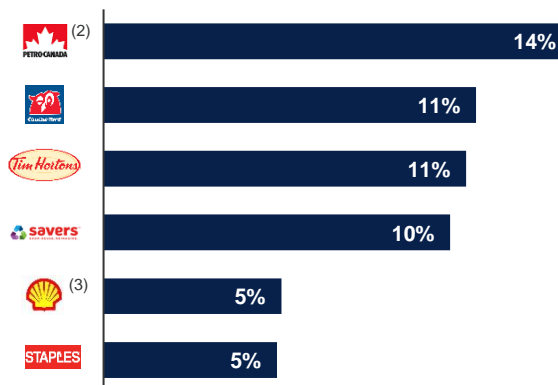


TYPES DE LOCATAIRES – T2 2018⁽¹⁾

MIXTE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES CLÉS (56%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net
- (2) La bannière Pétro-Canada est exploitée par Suncor
- (3) La bannière Shell est exploitée par Sobeys

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Essence, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Essence, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Essence, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Essence, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Essence, dépanneur	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Essence, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Essence, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Essence	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, essence, 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	Essence, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Essence, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Pièces d'auto	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'auto	100%
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Essence, 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	Essence, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge	Restauration rapide	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Commerce de détails	100%
38	510 avenue Béthany*	Lachute	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
39	1337 Boul. Iberville	Repentigny	Pharmacie	100%
40	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
41	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide	50%

*En cours de développement

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« 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 2018. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 juin 2018 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 juin 2017. 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 2018, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 30 juin 2018 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 30 juin 2018.

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 FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait un très grand nombre d'acquisitions et elle a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

Au 30 juin 2018, la Fiducie détenait quarante-et-un (41) immeubles de placement soit trente-neuf (39) immeubles au Québec et deux (2) immeubles en Ontario. Durant le trimestre terminé le 30 juin 2018, les propriétés avaient un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de

locataires distincts composés de : (1) chaînes de restauration rapide, (2) pétrolières majeures, (3) chaînes de dépanneurs, (4) commerces de pièces d'autos et (5) commerces de détails.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion de l'immeuble) et ils assument aussi 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 périodiques des loyers assurant ainsi une croissance des revenus.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE

Le 25 avril 2018, Fronsac, en collaboration avec son partenaire Odacité Immobilier, ont annoncé l'arrivée d'un nouveau complexe commercial de 12 500 pieds carrés dans la ville de Lachute, Qc, composé d'un restaurant Benny&Co, d'un dépanneur Beau-Soir, d'une station-service Pétro-Canada ainsi que de trois bannières de restauration rapide; A&W, Thai Express et Amir. Le projet aura pignon sur rue au 510 avenue Béthany à la sortie 260 de l'autoroute 50. Les coûts du projet sont estimés à 8 millions \$. Fronsac détiendra une participation de 50% dans ce projet.

Le 21 juin 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale située sur le boulevard Iberville, une artère très achalandée de la ville de Repentigny, Qc. Cette propriété est occupée par Pharmaprix. Elle a été acquise pour un montant de 6 250 000\$ et ce montant a été payé comptant.

Le 29 juin 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés nouvellement construites à Mercier, Qc, situées sur le boulevard St-Jean Baptiste à proximité de l'autoroute 30. On y trouve un Pétro-Canada, un dépanneur Beau-Soir, un restaurant A&W, un traiteur local ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Le prix d'achat, payé au comptant, est de 926 551\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Mercier (« Mercier»), la propriétaire de ces deux sites commerciaux. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. Fronsac a assumé 50% des dettes, lesquelles totalisent 4 658 177\$ (la part de Fronsac est de 2 323 089\$). De plus, Fronsac a assumé 50% des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 565 220\$ (la part de Fronsac est de 282 610\$).

PERSPECTIVES 2018 ET ÉVÈNEMENTS SUBSÉQUENTS

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 Fonds Provenant de l'Exploitation/Fonds Provenant de l'Exploitation Ajusté par part de la Fiducie.

Le 2 août 2018, Fronsac a annoncé qu'à compter du mardi 7 août 2018, son symbole sur la bourse de croissance TSX (« TSX.V ») allait changer de « GAZ.UN » à « FRO.UN » (TSX.V : FRO.UN).

Le 8 août 2018, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé aux termes de dispenses de prospectus et ce pour un produit maximal de 10 000 000\$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement sera composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs déterminera dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seront ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pourra excéder 3 000 000 \$.

Les Parts seront offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles arriveront à échéance cinq (5) ans suivant leur émission, porteront intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et seront convertibles au gré du porteur en Parts de Fronsac à un prix de conversion de 0.73 \$ par part. Fronsac pourra également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans suivant leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0.73 \$ pendant une période consécutive de quarante-cinq (45) jours ouvrables. Le produit net de l'Offre de placement sera utilisé pour procéder à des acquisitions, pour les fins du fonds de roulement de Fronsac et pour les fins générales propres aux fiducies de placement immobilier. La clôture est prévue au plus tard le 6 septembre 2018.

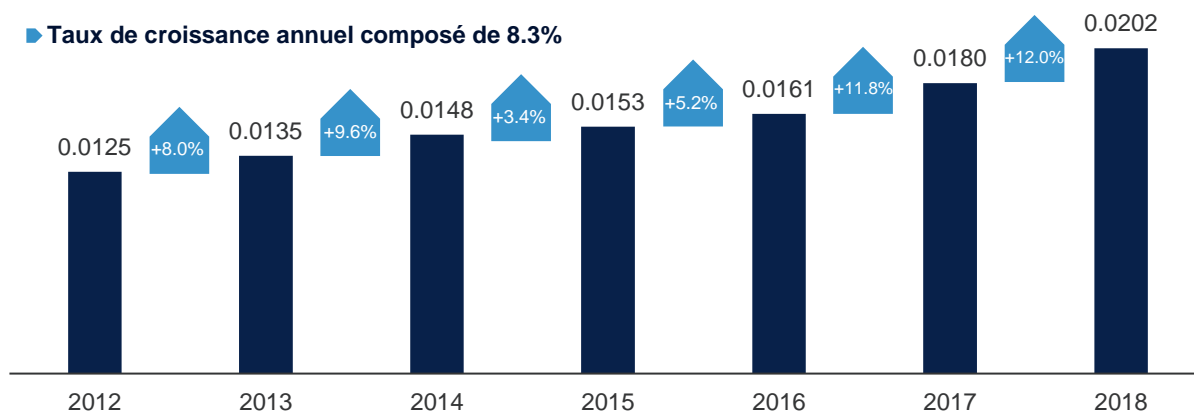
FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui satisferont à ses critères de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

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 d'immeubles de placement 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.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART (\$)

► Taux de croissance annuel composé de 8.3%



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 de l'Exploitation (FPE) n'est pas une mesure financière IFRS. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et son calcul est décrit dans les publications de Real Property Association of Canada (REALpac). Les FPE calculés par Fronsac pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE 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). Fronsac considère les FPE 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, du résultat opérationnel net des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS. Les FPE 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).

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

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

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

Fonds Provenant de l'Exploitation Ajustés (FPEA) est un terme utilisé dans l'industrie pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Les FPEA tels que calculés par FPI Fronsac peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les FPEA sont calculés en ajustant les FPE 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 ou le réaménagement d'une propriété existante ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. Sont exclus du calcul des FPEA, 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.

FPEA par part n'est pas une mesure financière IFRS. Fronsac calcule les FPEA par part en divisant les FPEA 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 FPE, FPE récurrents, FPEA 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 (RON) 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 du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2018		2017				2016	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenus de location	1 530 968	1 361 751	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635	874 879	713 597
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	278 795	1 373 354	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531
Résultat net par part De base	0.0033	0.0160	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257
FPE ⁽¹⁾ De base	764 867	792 049	548 042	581 433	508 628	509 113	394 989	129 594
FPE par part De base	0.0089	0.0092	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	88 702	77 975	69 589	59 266	53 417	50 873	48 065	43 420
Total de l'actif (000's)	83 966	77 152	70 006	59 102	53 494	50 319	48 355	43 884
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (000's)	44 862	37 809	31 717	29 732	23 114	24 991	24 548	20 896
Capitaux propres (000's)	37 537	37 691	36 708	27 865	27 639	23 022	21 419	20 982
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base (000's)	85 665	85 659	76 378	69 503	64 233	59 269	59 249	57 438

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	278 795	322 928	(44 133)	1 652 149	2 163 081	(510 932)
Δ de la valeur des immeubles	504 122	(89 172)	593 294	(170 705)	(1 423 923)	1 253 218
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(28 778)	(110 501)	81 723	31 711	(141 641)	173 352
Rémunération fondée sur des parts	21 830	39 550	(17 720)	62 910	68 025	(5 115)
Δ de la composante passif des parts privilégiées échan. & débetures	(3 381)	7 074	(10 455)	752	21 426	(20 674)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(10 360)	338 749	(349 109)	(22 540)	330 774	(353 314)
Impôts sur le résultat	2,639	-	2,639	2,639	-	2 639
FPE ⁽¹⁾ - de base	764 867	508 628	50%	1 556 916	1 017 742	53%
FPE par part - de base	0.0089	0.0079	13%	0.0182	0.0165	10%
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	-	13 897	(13 897)	7,500	35 294	(27 794)
FPE - dilué	764 867	522 525	46%	1 564 416	1 053 036	49%
FPE par part - dilué	0.0089	0.0078	15%	0.0181	0.0161	13%
FPE récurrents - de base	764 867	498 628	53%	1 541 916	1 007 742	53%
FPE récurrents par part - de base	0.0089	0.0078	15%	0.0180	0.0163	10%
Distributions	431 785	312 765	119 020	863 569	579 612	283 957
Distributions par part	0.0050	0.0045	12%	0.0101	0.0090	12%
FPE - de base après distributions	0.0039	0.0034	0.0005	0.0081	0.0075	0.0006
FPE récurrents - de base après dist.	0.0039	0.0033	0.0006	0.0079	0.0073	0.0006
Distributions en % de FPE - de base	56%	57%	(1%)	55%	55%	0%
Distributions en % de FPE récurrents - de base	56%	58%	(2%)	56%	55%	1%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base	85 671 543	64 233 104	21 438 439	85 665 355	61 764 896	23 900 459
Dilué	85 671 543	67 321 304	18 350 239	86 246 750	65 434 491	20 812 259

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	764 867	508 628	256 239	1 556 916	1 017 742	539 174
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	1 269	132 442	131 173
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	764 867	474 539	61%	1 558 185	1 150 184	35%
FPEA par part - de base	0.0089	0.0074	21%	0.0182	0.0186	(2%)
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	-	13,897	(13 897)	7,500	35 294	(27 794)
FPEA dilué	764 867	488 436	57%	1 565 685	1 185 478	32%
FPEA par part - dilué	0.0089	0.0073	23%	0.0182	0.0181	0%
Distributions	0.0050	0.0045	12%	0.0101	0.0090	12%
FPEA - de base après distributions	0.0039	0.0029	0.0010	0.0081	0.0096	(0.0015)
Distributions en % de FPEA - de base	56%	61%	(5%)	55%	48%	7%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	85 671 543	64 233 104	21 438 439	85 665 355	61 764 896	23 900 459
Dilué	85 671 543	67 321 304	18 350 239	86 246 750	65 434 491	20 812 259

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Les revenus de location de la Fiducie sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2018, Fronsac a connu une croissance de ses fonds provenant des activités opérationnelles. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières étant donné l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		
	2018	2017	Δ
Activités opérationnelles	1 268 840	773 822	495 018
Activités d'investissement	(13 716 788)	(3 384 225)	(10 332 563)
Activités de financement	12 321 723	2 832 993	9 488 730
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(126 225)	222 590	(348 815)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	279 433	65 087	214 346
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	153 208	287 677	(134 469)

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement au cours de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2018 ont servi à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises. Pour plus de détails reliés aux acquisitions durant cette période, veuillez consulter la note 5 « Immeubles de placement » et la note 6 « Partenariats » dans les états financiers.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 12 321 723\$ (2 832 993\$ pour la même période en 2017). Ce montant est lié à la somme des fonds reçue des nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions. Au cours de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2017, les activités de financement incluent un placement privé au cours duquel la Fiducie a émis 10 204 080 parts, représentant un produit brut de 4 999 999\$.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2018

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 530 968\$ (976 412\$ au T2 2017). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 13 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 30 juin 2018 était de 6.13% comparativement à 6.03% à la même date en 2017.

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 le trimestre terminé le 30 juin 2018, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 330 572\$ (561 789\$ au T2 2017). Bien que les charges d'intérêt aient augmenté au T2 2018, principalement dues au plus grand nombre d'emprunts, les charges financières ont été partiellement compensées par l'élimination des parts privilégiées échangeables, lesquelles représentaient 0\$ au T2 2018 comparativement à 300 794\$ au T2 2017.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 764 867\$ comparativement à 498 628\$ au T2 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 15% passant de 0,78¢ à 0,89¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 30 juin	2018	2017	Δ
Revenus de location	1 530 968	976 412	554 556
Autres revenus		10 000	(10 000)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(504 122)	89 172	(593 294)
Charges financières	330 572	561 789	(231 217)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	278 795	322 928	(44 133)
Résultat net par part			
De base	0.0033	0.0050	(0.0018)
FPE - de base ⁽¹⁾	764 867	508 628	50%
FPE par part	0.0089	0.0079	13%
FPE récurrents - de base	764 867	498 628	53%
FPE récurrents par part - de base	0.0089	0.0078	15%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	85 671 543	64 233 104	21 438 439
BAIIA ⁽¹⁾	1 087 350	685 044	402 306
Couverture des intérêts	3.1	3.1	0.0
Couverture de la dette	1.8	1.7	0.1

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2018

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 2 892 720\$ (1 946 047\$ pour la même période en 2017). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 13 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 30 juin 2018 était de 6,13% comparativement à 6,03% à la même date en 2017.

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 585 653\$ (778 627\$ pour la même période en 2017). Bien que les charges d'intérêt aient augmenté durant la période, principalement dues au plus grand nombre d'emprunts, les charges financières ont été partiellement compensées par l'élimination des parts privilégiées échangeables, lesquelles représentaient 0\$ pour cette période en 2018 comparativement à 294 614\$ pour la même période en 2017.

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 541 916\$ comparativement à 1 007 742\$ pour la même période en 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 10% passant de 1,63¢ à 1,80¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ
	2018	2017	
Revenus de location	2 892 720	1 946 047	946 673
Autre revenus	15 000	10 000	5 000
Variation de la valeur des immeubles de placement	170 705	1 423 923	(1 253 218)
Charges financières	585 653	778 627	(192 974)
Pénalités de remboursement	-	-	-
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 652 149	2 163 081	(510 932)
Résultat net par part De base	0.0193	0.0350	(0.0157)
FPE - de base ⁽¹⁾	1 556 916	1 017 742	53%
FPE par part	0.0182	0.0165	10%
FPE récurrents - de base	1 541 916	1 007 742	53%
FPE récurrents par part - de base	0.0180	0.0163	10%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	85 665 355	61 764 896	23 900 459
BAIIA ⁽¹⁾	2 101 447	1 376 144	725 303
Couverture des intérêts	3.3	3.2	0.1
Couverture de la dette	1.8	1.7	0.1

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, 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 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$ par part pour un total de 42 400\$ au titre de rémunération à des membres de la direction conformément à son engagement contractuel à ce sujet.

Le 18 juillet 2018, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose

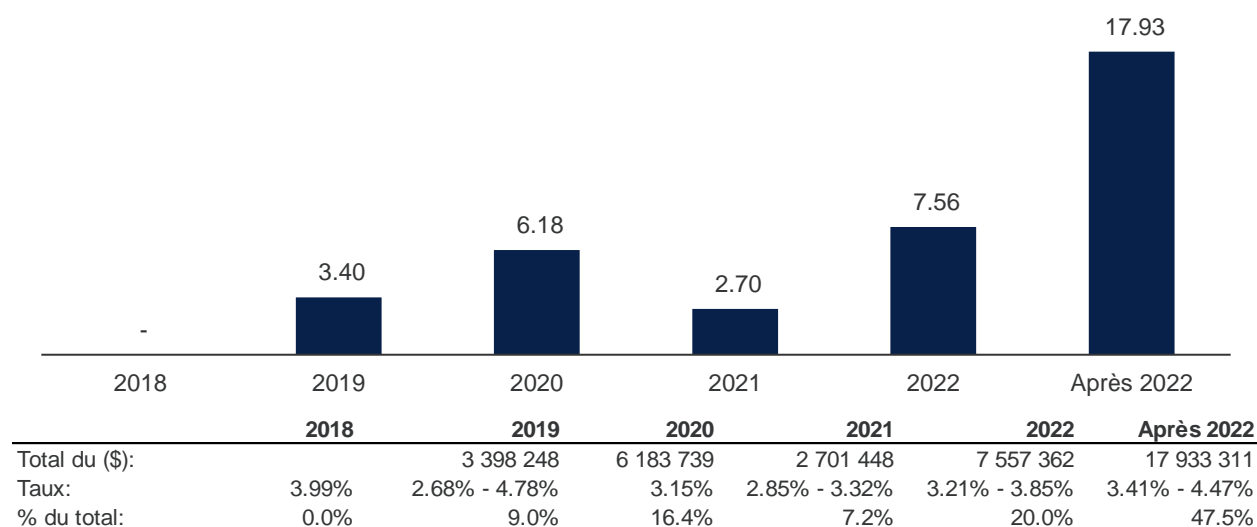
de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 4 283 577 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 18 juillet 2018, la Fiducie avait 85 671 543 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 713 430 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date de ce jour. La Fiducie n'a racheté aucune part en circulation depuis le 18 juillet 2018.

Le 8 août 2018, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac aux termes de dispenses de prospectus et ce pour un produit maximal de 10 000 000\$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement sera composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs déterminera dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seront ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pourra excéder 3 000 000 \$.

Les Parts seront offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles arriveront à échéance cinq (5) ans suivant leur émission, porteront intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et seront convertibles au gré du porteur en Parts de Fronsac à un prix de conversion de 0.73 \$ par part. Fronsac pourra également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans suivant leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0.73 \$ pendant une période consécutive de quarantecinq (45) jours ouvrables. Le produit net de l'Offre de placement sera utilisé pour procéder à des acquisitions, pour les fins du fonds de roulement de Fronsac et pour les fins générales propres aux fiducies de placement immobilier. La clôture est prévue au plus tard le 6 septembre 2018.

Le nombre total de parts en circulation au 30 juin 2018 était de 85 671 543.

SOLDE ET ÉCHÉANCE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)



Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 30 juin 2018, il y avait 23 emprunts hypothécaires (excluant la participation de Fronsac dans les emprunts hypothécaires détenus à travers ses partenariats) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 41 341 860\$ (31 581 924\$ au 31 décembre 2017). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 23,4M\$ pour les 5 prochaines années incluant 2018 et 17,9M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,8 ans (4,4 ans au 31 décembre 2017). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 251 333\$ au 30 juin 2018 (250 581\$ au 31 décembre 2017). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$ et 0,7M\$. Au 30 juin 2018, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 3 400 000\$ (0\$ au 31 décembre 2017).

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 rendement 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 des propriétés, 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

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 juin 2018, la Fiducie détenait des intérêts dans quarante-et-une (41) propriétés au Québec et en Ontario touchant cinq (5) secteurs du marché locatif commercial. 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 niveau (104 426\$ au 30 juin 2018 par rapport à 182 795\$ au 31 décembre 2017). 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 organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal.

Le Risque de Taux d'Intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses prêts à recevoir, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débentures convertibles et son emprunt bancaire. 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.

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.

La Fiducie a accès à plusieurs sources de financement qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les revenus de location comprennent des montants de 136 569\$ (T2 2017: 128 723\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels un montant de 0\$ (Q4 2017: 468\$) est à recevoir au 30 juin 2018.

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 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-Richelieu, à une compagnie exploitée par un (1) fiduciaire, au prix annuel de 177 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 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.

Fiducie de placement immobilier FRONSAC

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

Au cours de la période, la Fiducie a payé 9 000\$ (T2 2017: 8 700\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 24 703\$ (T4 2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (T4 2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 1 070\$ (T2 2017: 879\$) pour lequel un montant de 179\$ (T4 2017: 190\$) est à recevoir au 30 juin 2018.

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie. La Fiducie a payé 182 009\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle un fiduciaire a un intérêt.

Le 29 juin 2018, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Mercier. La Fiducie a payé 463 275\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle un fiduciaire a un intérêt.