FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

RAPPORT DE GESTION

FORMULAIRE 51-102A1

PÉRIODE TERMINÉE LE 31 MARS 2017

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois 2017	2016	Δ	%
Situation financière				
Revenus de location	969 635	601 740	367 895	61%
Revenus totaux	969 635	751 740	217 895	29%
Résultat opérationnel net [1]	781 131	662 469	118 662	18%
FFO [1][4]	509 113	418 236	90 877	22%
FFO récurrents [1][4]	509 113	268 236	240 877	90%
AFFO [1]	500 268	384 397	115 871	30%
BAIIA [1]	690 074	591 702	98 372	17%
Immeubles de placement [2]	50 873 143	34 808 863	16 064 280	46%
Total de l'actif	50 318 833	35 319 808	14 999 025	42%
Total des dettes et emprunts [3]	24 991 267	17 878 692	7 112 575	40%
Total des parts privilégiées échangeables	956 072	916 457	39 615	4%
Total des débentures convertibles	253 259	251 895	1 364	1%
Total des capitaux propres	23 022 113	15 490 110	7 532 003	49%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	59 269 263	46 378 751	12 890 512	28%
Par part				
FFO	0.0086	0.0090	(0.0004)	(5%)
FFO récurrents	0.0086	0.0058	0.0028	49%
AFFO	0.0084	0.0083	0.0002	2%
Distributions	0.0045	0.0039	0.0006	16%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.2%	3.9%	(0.7%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	52%	54%	(2%)	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables [3]	50%	51%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.3	3.4	(0.1)	
Ratio de couverture de la dette	1.8	2.1	(0.3)	
Distributions en % des FFO	52%	43%	9%	
Distributions en % de FFO récurrents	52%	67%	(15%)	
Distributions en % des AFFO	53%	47%	6%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus brut				
National	75%	80%	-5%	
Régional	21%	19%	2%	
Local	4%	1%	3%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	10	8	2	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	5	2	
Restauration rapide	9	5	4	
	26	18	8	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.6	4.3	(0.7)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.5	8.0	(0.5)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.04%	6.40%	(0.36%)	

[1] Mesure financière non définie par les IFRS

[2] Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

[3] Exclut les débentures convertibles et les parts échangeables

[4] Inclus dans les résultats du T1 2016 était un paiement reçu pour le renouvellement d'un site pour un montant de 150 000$. Cette montant était 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	Autre	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Autre	100%

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 3 mois terminée le 31 mars 2017. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 31 mars 2017 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 31 mars 2016. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion ont été préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. 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 26 mai 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 26 mai 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 31 mars 2017 la Fiducie détenait vingt six (26) immeubles de placement soit vingt cinq (25) immeubles au Québec et un (1) immeuble en Ontario. Durant cette période de trois (3) mois les propriétés ont eu un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par trois groupes de locataires distincts composés de : (1) Chaînes de restauration rapide; (2) Pétrolières majeures;

(3) Chaînes de dépanneurs.

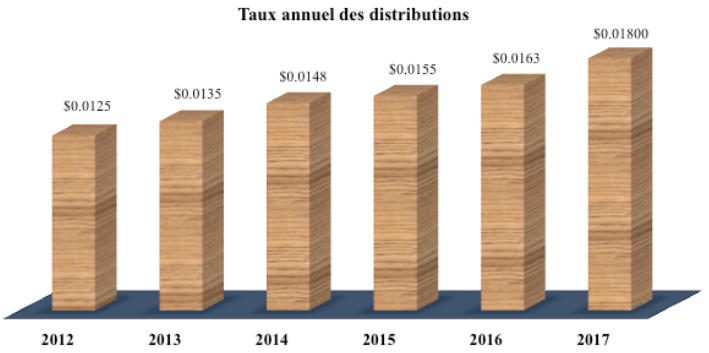
Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion de l'immeuble) et l'assumation par lesdits locataires de toutes les dépenses d'exploitation, communément appelés « triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable 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 interval régulier assurant ainsi une possibilité de croissance.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis un site à Ste-Sophie, Québec. Ce dernier est situé en bordure du Boulevard Ste-Sophie et comprend une station-service Ultramar ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Il s'agit d'un site dont la construction s'est terminée il y a quelques semaines. Le prix d'achat, payé au comptant, est de 364 018$ pour 50% des parts de SEC Odacité Ste-Sophie («Ste-Sophie»), qui détient le titre de cette propriété. Le prix d'achat total prend aussi en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements habituels de clôture. La Fiducie a assumé 50% d'un prêt hypothécaire à long-terme lié à la propriété d'une valeur total de 2,150,000$ (la part de FPI est de 1 075 000$). De plus, la Fiducie a assumé 50% des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 7 152$ (la part de FPI est de 3 676$). Il s'agit du premier partenariat avec la société de développement Odacité Immobilier. Une participation de 25% de Ste-Sophie a été acquise de tiers n'ayant aucun lien avec la Fiducie. L'autre 25% a été acquise de sociétés contrôlées par des fiduciaires ou des personnes liées à un fiduciaire.

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 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. Cette dernière recherche des propriétés qui abritent une station service avec de la restauration rapide et un dépanneur.



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 les propriétés est de 1 995 000$ et elle a été payée 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. Chaque Bon entier permettra au

détenteur d'acquérir une Part additionnelle à un prix de 0,61$ par Part additionnelle pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017. Les Parts sont sujettes à une période de détention de quatre mois et un jour à compter de la Date de Clôture, se terminant le 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 du Placement. Conformément aux modalités de l'entente intervenue entre Fronsac et Paradigm ainsi qu'à la règlementation en valeurs mobilières applicable, Paradigm recevra une commission d'intermédiaire en argent du montant total de 100 000$, taxes applicables en sus.

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.

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 tel que calculé par FPI Fronsac pourrait ne pas être comparable 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 7). 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 excluent 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.

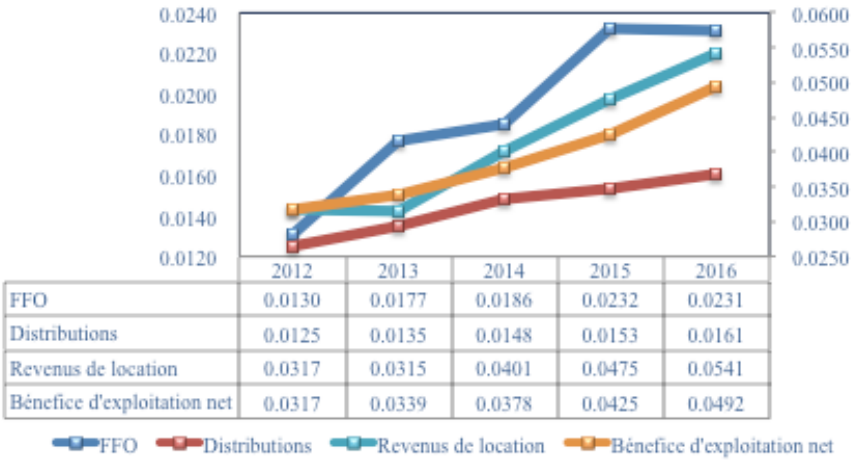
Les mesures FFO, FFO récurrents, AFFO et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des alternatives à la notion de profit ou de résultat net calculé conformément aux IFRS.

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

CROISSANCE PAR PART



	2012	2013	2014	2015	2016
FFO	0.0130	0.0177	0.0186	0.0232	0.0231
Distributions	0.0125	0.0135	0.0148	0.0153	0.0161
Revenus de location	0.0317	0.0315	0.0401	0.0475	0.0541
Bénefice d'exploitation net	0.0317	0.0339	0.0378	0.0425	0.0492

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS

	3 mois		
Périodes terminées les 31 mars	**2017**	**2016**	**Δ**
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 840 152	1 528 631	311 521
Δ de la valeur des immeubles	(1 334 751)	(1 090 184)	(244 567)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(31 140)	(27 984)	(3 156)
Rémunération fondée sur des parts	28 475	-	28 475
Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables	14 352	13 443	909
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(6 180)	(4 915)	(1 265)
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	(1 795)	(755)	(1 040)
Impôts sur le résultat	-		
FFO[1] - de base	509 113	418 236	22%
FFO par part - de base	0.0086	0.0090	(5%)
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	13 897	11 967	1 930
FFO - dilué	523 010	430 203	22%
FFO par part - dilué	0.0084	0.0087	(4%)
FFO récurrents - de base	509,113	268,236	90%
FFO récurrents par part - de base	0.0086	0.0058	49%
Distributions	266 847	179 718	87 129
Distributions par part	0.0045	0.0039	16%
FFO - de base après distributions	0.0041	0.0051	(0.0011)
FFO récurrents - de base après distributions	0.0041	0.0019	0.0022
Distributions en % de FFO - de base	52%	43%	9%
Distributions en % de FFO récurrents - de base	52%	67%	(15%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	59 269 263	46 378 751	12 890 512
Dilué	62 357 463	49 466 951	12 890 512

[1] Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS AJUSTÉS

	3 mois		
Périodes terminées les 31 mars	**2017**	**2016**	**Δ**
FFO de base [1]	509 113	418 236	90 877
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-
Coûts d'émission des débentures	-	-	-
Ajustement d'intérêts minoritaires	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-
Entretien des immeubles de placement	(8 845)	(33 839)	(24 994)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-
Pénalités de remboursement		-	
AFFO[1] - de base	500 268	384 397	30%
AFFO par part - de base	0.0084	0.0083	2%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	13,897	11,967	1 930
AFFO dilué	514 165	396 364	30%
AFFO par part - dilué	0.0082	0.0080	3%
Distributions	0.0045	0.0039	16%
AFFO - de base après distributions	0.0039	0.0044	(0.0005)
Distributions en % de AFFO - de base	53%	47%	7%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	59 269 263	46 378 751	12 890 512
Dilué	62 357 463	49 466 951	12 890 512

[1] Mesure financière non définie par les IFRS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2017	2016				2015		
	T1	**T4**	**T3**	**T2**	**T1**	**T4**	**T3**	**T2**
Revenus de location	969 635	874 879	713 597	646 805	601 740	615 452	596 269	539 430
Résultat attribuable aux porteurs de parts	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)	1 528 631	45 020	478 243	589 897
Résultat net par part								
De base	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330	0.0010	0.0103	0.0128
FFO [1]								
De base	509 113	394 989	129 594	269 978	418 236	217 419	295 023	335 985
FFO par part								
De base	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090	0.0047	0.0064	0.0073
Valeur des immeubles de placement (000's) [2]	50 873	48 065	43 420	34 174	34 809	33 361	31 824	30 699
Total de l'actif (000's)	50 319	48 355	43 884	34 449	35 320	33 755	32 143	31 220
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	24 991	24 548	20 896	17 593	17 879	16 467	15 975	15 455
Capitaux propres (000's)	23 022	48 355	20 982	14 838	15 490	14 141	14 276	13 940
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	59 269	59 249	57 438	46 419	46 379	46 379	46 323	46 229

[1] Mesure financière non définie par les IFRS

[2] Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période terminée le 31 mars 2017, la Fiducie a réussi à augmenter ses revenus de location qui ont étés 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.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois 2017	2016	Δ
Activités opérationnelles	443 011	151 828	291 183
Activités d'investissement	(564 618)	(1 365 293)	800 675
Activités de financement	176 464	1 231 604	(1 055 140)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	54 857	18 139	36 718
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	119 944	65 236	54 708

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 176 464 $ (1 231 604$ en 2016). Ce montant est presque entièrement lié à l'augmentation de la ligne de crédit dans le cadre de l'acquisition mentionnés ci-dessus.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2017

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 969 635$ (601 740 $ au T1 2016). Ces revenus sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires. Des nouveaux revenus pour ce trimestre par rapport au T1 2016 proviennent des acquisitions de 2016 ainsi que l'achat de la propriété à Ste-Sophie en mars 2017.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 11 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 31 mars	2017	2016	Δ
Revenus de location	969 635	601 740	367 895
Autres revenus	-	150 000	(150 000)
Variation de la valeur des immeubles de placement	1 334 751	1 090 184	244 567
Charges financières	216 838	181 239	35 599
Pénalités de remboursement	-	-	-
Résultat net attribuables aux porteurs de parts	1 840 152	1 528 631	311 521
Résultat net par part			
De base	0.0310	0.0330	(0.0019)
FFO - de base[1]	509 113	418 236	22%
FFO par part	0.0086	0.0090	(5%)
FFO récurrents - de base	509 113	268 236	90%
FFO récurrents par part - de base	0.0086	0.0058	49%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	59 269 263	46 378 751	12 890 512
BAIIA[1]	690 074	591 702	98 372
Couverture des intérêts	3.3	3.4	(0.1)
Couverture de la dette	1.8	2.1	(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 216 838$ (181 239$ au T1 2016).

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017, la fiducie a enregistré des FFO récurrents de 509 113$

comparativement à 268 236$ au T1 2016. Les FFO récurrents par part ont augmentés de 49% passant de 0,0058$ à 0,0086$. Inclus dans les résultats du T1 2016 était un paiement reçu pour le renouvellement d'un site avec un locataire pour un montant de 150 000$. Cette montant était déduit des FFO pour arriver au FFO récurrents du T1 2016.

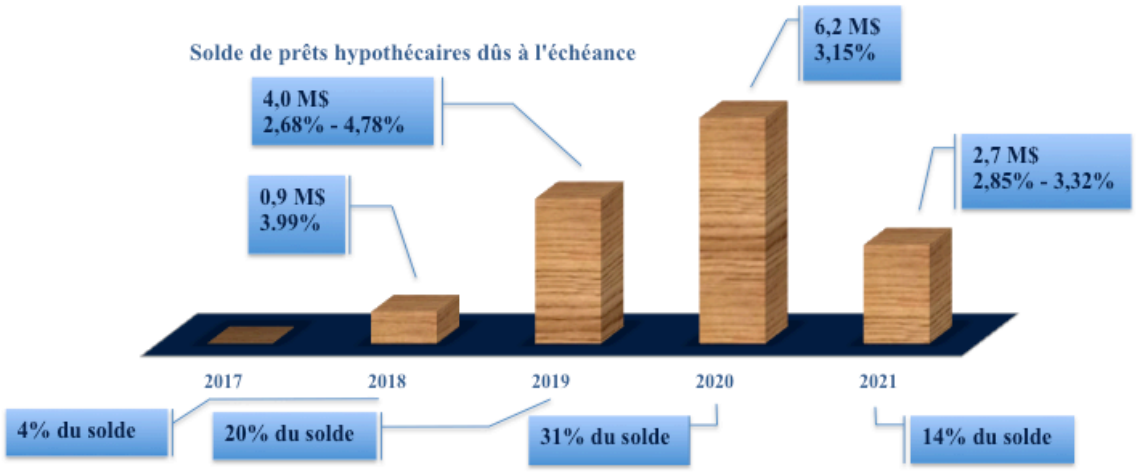
STRUCTURE FINANCIÈRE

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 du trimestre la Fiducie a émis 50 000 unités à un membre de la direction pour services rendus. Le nombre total de parts en circulation au 31 mars 2017 était de 59 299 263.

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$. Chaque Unité est composée d'une part de Fronsac ainsi que d'un demi bon de souscription. Chaque Bon entier permettra au détenteur d'acquérir une Part additionnelle à un prix de 0,61$ par Part additionnelle pendant une période de cinq ans suivant le 15 mai 2017.

Le 1 août 2016, la Fiducie a mis en place une offre publique de rachat de ses parts dans le cours normal des activités. 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 2 321 437 parts de la Fiducie, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 12 juillet 2016, la Fiducie avait 46 428 751 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 928 575 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 12 juillet 2016.

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 2016 et elle expirera le 31 juillet 2017. La Fiducie n'a pas racheté de parts depuis le 1er août 2016.



Les dettes sont composées de prêts hypothécaires, d'autres prêts, de débentures et de lignes de

crédit. Au 31 mars 2017, il y avait quatorze (14) hypothèques auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 21 679 635$ (21 859 425$ au T4 2016). Ces prêts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 16 342 219$ au cours des 5 prochaines années et 5 337 416$ par la suite. Les prêts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 3,6 années (3,8 ans au T4 2016). Les débentures en circulation avaient une valeur comptable de 253 259$ au 31 mars 2017 (249 149$ au T4 2016). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4M$ et 0,7M$. Au 31 mars 2017, ces lignes de crédit étaient utilisées jusqu'à concurrence de 3 130 000$ (2 500 000$ au T4 2016).

La direction estime que les proportions actuelles 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 clée 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 clos 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 31 mars 2017, la Fiducie détenait des intérêts dans vingt cinq (25) 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 (103 128$ au 31 mars 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 est antérieure au 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 un fiduciaire et à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, un total de 17 700$ (T1 2016: 21 000$) en honoraires professionnels. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2016 la Fiducie a aussi payé 5,690$ en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Aucune 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 assujetti 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 assujetti 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 (4e) année. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Les revenus de location comprennent des montants de 131 667$ (T1 2016: 73,504$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels 3 410$ est à recevoir au 31 mars 2017 (T4 2016: 0 $).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 29 375$ (T4 2016: 30 248$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts versés au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 656$ (T1 2016: 724$).