

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

Q4 2017

Période terminée le 31 décembre 2017

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2017	2016		
Situation financière				
Revenus de location	4 359 277	2 837 021	1 522 256	54%
Revenus totaux	4 369 277	2 992 371	1 376 906	46%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	3 487 615	2 580 709	906 906	35%
FPE ⁽¹⁾⁽⁴⁾	2 147 217	1 212 796	934 421	77%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽⁴⁾	2 137 217	1 297 438	839 779	65%
FPEA ⁽¹⁾	2 014 775	1 371 167	643 608	47%
BAIIA ⁽¹⁾	3 013 742	1 915 937	1 097 805	57%
Immeubles de placement ⁽²⁾	69 588 555	48 065 082	21 523 473	45%
Total de l'actif	70 006 481	48 355 249	21 651 232	45%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	31 716 924	24 547 956	7 168 968	29%
Total des parts privilégiées échangeables	-	945 830	(945 830)	(100%)
Total des débetures convertibles	250 581	249 149	1 432	1%
Total des capitaux propres	36 708 396	21 419 308	15 289 088	71%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	14 994 943	29%
Par part				
FPE	0.0319	0.0231	0.0088	38%
FPE récurrents	0.0317	0.0248	0.0070	28%
FPEA	0.0299	0.0262	0.0037	14%
Distributions	0.0180	0.0161	0.0018	11%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.5%	3.9%	(0.4%)	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	46%	53%	(7%)	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	45%	51%	(6%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.1	2.6	0.5	
Ratio de couverture de la dette	1.7	1.5	0.2	
Distributions en % des FPE	56%	70%	(13%)	
Distributions en % des FPE récurrents	57%	65%	(8%)	
Distributions en % des FPEA	60%	62%	(2%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	74%	78%	(4%)	
Régional	21%	19%	2%	
Local	5%	3%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	9	5	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	7	-	
Restauration rapide	10	8	2	
Pièces d'autos	2	-	2	
Commerce de détails	2	-	2	
	35	24	11	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.4	3.8	0.6	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.6	7.4	1.2	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.11%	6.24%	(0.13%)	

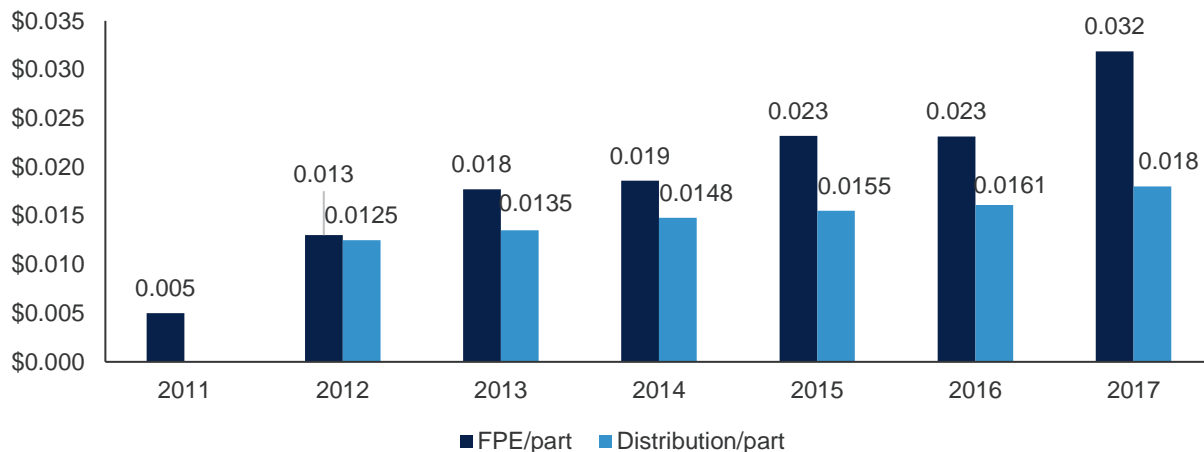
(1) Mesure financière non définie par les IFRS

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

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

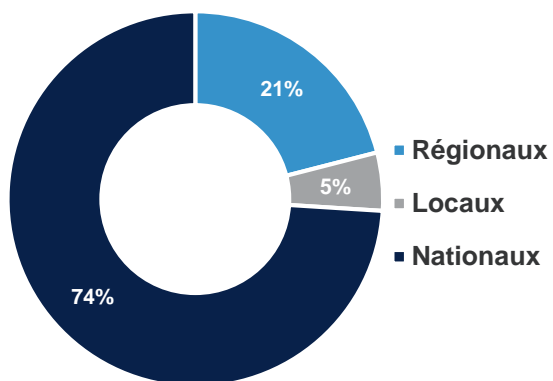
(4) Un montant forfaitaire de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail est inclus dans les résultats du T1 2016. Ce montant a été déduit des FPE pour arriver au FPE récurrents de 2016

HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

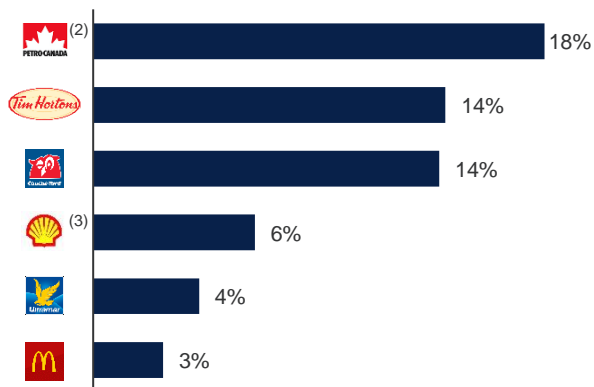


TYPES DE LOCATAIRES

MIXE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES IMPORTANTS⁽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 Sobeyes

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES 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	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, gaz, dépanneur	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds	Restauration rapide	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme	Restauration rapide	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny	Gaz, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Gaz, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Autre	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Autre	100%
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Gaz, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Gaz, dépanneur	100%
32	3355 rue De la Pérade	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
33	2555 boul. Montmorency	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic	Gaz, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Vernes*	Cap Rouge	Restauration rapide	50%

*Développement terminé en T1 2018



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 12 mois terminée le 31 décembre 2017. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés audités du 31 décembre 2017 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion du 31 décembre 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 23 mars 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 audités au 31 décembre 2017 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 23 mars 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 GAZ.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 31 décembre 2017, la Fiducie détenait trente-cinq (35) immeubles de placement soit trente-trois (33) immeubles au Québec et deux (2) immeubles en Ontario. Durant la période de douze (12) mois terminée à cette date, 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 de loyers à intervalle régulier assurant ainsi une croissance des revenus.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

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. Le prix d'achat, payé au comptant, a été de 364 018\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Ste-Sophie («Ste Sophie»), laquelle 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'un montant 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.

Le 12 mai 2017, la Fiducie a acquis deux (2) propriétés. Elles sont situées à Laval et Gatineau, Qc. 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 avec Fronsac.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 d'Unité 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. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 9%.

Fronsac a retenu les services de Paradigm Capital inc. (« Paradigm ») 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 site est situé à la sortie 304 de l'autoroute 40, à l'entrée de Cap Rouge (PQ). 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\$.

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

Le 21 août 2017, le Fiducie a acquis une propriété située à Waterloo, Québec. La propriété abrite une station-service sous la bannière Ultramar et un dépanneur Beau-Soir. Elle est située sur la rue du Nord, une artère achalandée de la ville de Waterloo. Cette propriété a été payée 2 000 000\$ comptant.

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

Le 19 octobre 2017, la Fiducie a acquis 3 propriétés. Les deux premières ont été achetées en vertu d'une entente de vente et cession-bail (sale and lease-back) avec Village des Valeurs Canada. Elles sont situées dans la ville de Québec et abritent des commerces de détail exploités sous la bannière Village des Valeurs. La considération versée est de 6 200 000\$ et elle a été payée comptant.

La troisième propriété est située à Lac Mégantic. Il s'agit d'une station-service sous la bannière Canadian Tire située de façon stratégique à l'entrée du Carrefour Lac Mégantic, le centre d'achat le plus achalandé de la ville. La considération versée est de 1 450 000\$ et elle a été payée comptant. Les propriétés ont été achetées de tiers sans lien précédent avec Fronsac.

Le 9 novembre 2017, la Fiducie a acquis une (1) propriété à Timmins, Ontario. Celle-ci abrite un restaurant de type restauration-rapide sous la bannière PFK et elle est située sur le boulevard Algonquin, une artère achalandée de la ville de Timmins. La considération versée est de 1 150 000\$ et elle a été payée comptant. La propriété a été achetée d'un tiers sans lien précédent avec Fronsac.

Le 20 novembre 2017, la fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 octobre 2017. Fronsac a émis 13 000 000 parts à un prix de souscription de 0,50\$ par part pour un montant total de 6 500 000\$. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de 7.3%.

Fronsac a retenu les services de Paradigm 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 40 000\$, plus les taxes applicables.

PERSPECTIVES 2018 ET ÉVÈNEMENT SUBSÉQUENT

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 15 janvier 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.

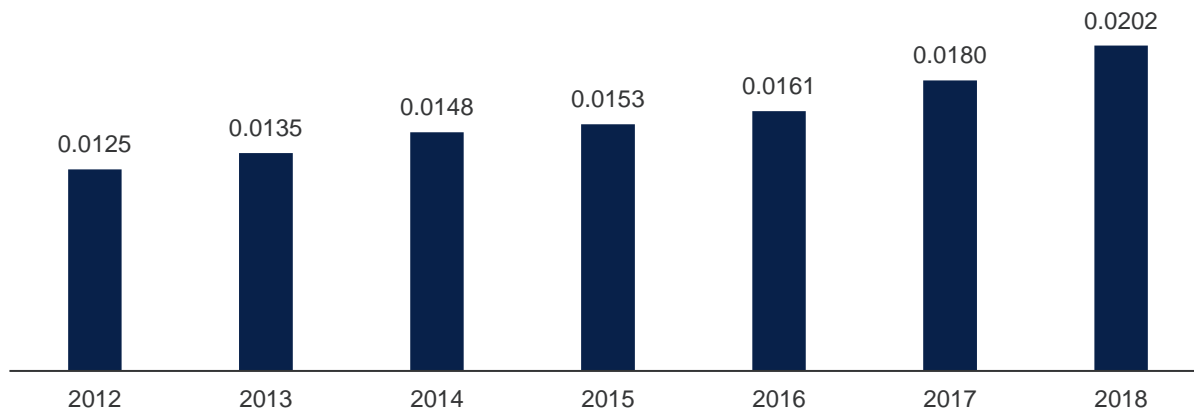
FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui satisfont à ses critères de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

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.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART (\$)



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 FPI 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 10). FPI 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, de 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. FPI 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. FPI 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. FPI 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 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. FPI 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.

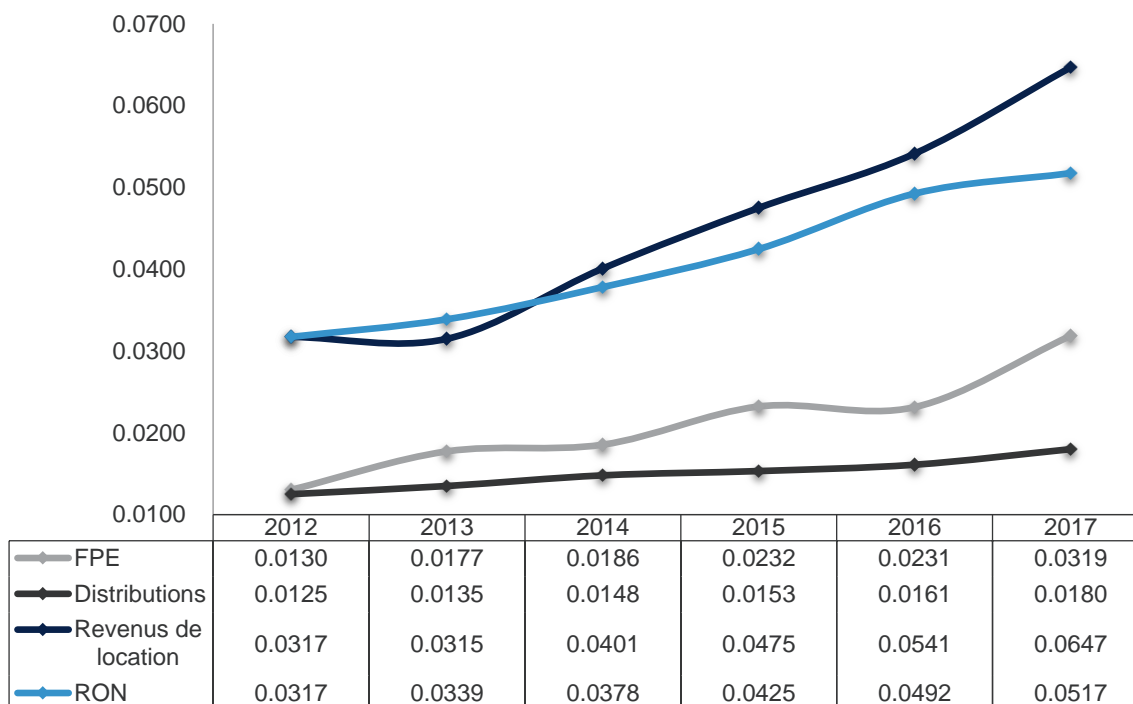
Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des alternatives à la notion de profit ou de résultat net calculé conformément aux IFRS.

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

CROISSANCE PAR PART



INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2017				2016			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635	874 879	713 597	646 806	601 740
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)	1 528 631
Résultat net par part De base	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)	0.0330
FPE ⁽¹⁾								
De base	548 042	581 433	508 628	509 113	394 989	129 594	269 978	418 236
FPE par part De base	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058	0.0090
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	69 589	59 266	53 417	50 873	48 065	43 420	34 174	34 809
Total de l'actif (000's)	70 006	59 102	53 494	50 319	48 355	43 884	34 449	35 320
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	31 717	29 732	23 114	24 991	24 548	20 896	17 593	17 879
Capitaux propres (000's)	36 708	27 865	27 639	23 022	21 419	20 982	14 838	15 490
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base (000's)	76 378	69 503	64 233	59 269	59 249	57 438	46 419	46 379

⁽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 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	678 913	1 160 276	4 540 944	3 196 819	1 344 125
Δ de la valeur des immeubles	(787 749)	(283 708)	(504 041)	(2 174 622)	(2 088 379)	(86 243)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(7 260)	(19 771)	12 511	(148 900)	(47 755)	(101 145)
Rémunération fondée sur des parts	2,920	(200)	3,120	70 745	40 875	29 870
Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables	7 568	6 596	972	43 832	40 070	3 762
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(524 994)	(4 620)	(520 374)	(230 380)	48 515	(278 895)
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	13 750	(1 045)	14 795	40 980	3 605	37 375
Impôts sur le résultat	4 618	18 824	(14 206)	4 618	19 046	(14 428)
FPE ⁽¹⁾ - de base	548 042	394 989	39%	2 147 217	1 212 796	77%
FPE par part - de base	0.0072	0.0067	8%	0.0319	0.0231	38%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	12 585	(12 585)	15 000	49 720	(34 720)
FPE - dilué	548 042	407 574	34%	2 162 217	1 262 516	71%
FPE par part - dilué	0.0072	0.0065	10%	0.0318	0.0228	40%
FPE récurrents - de base	548 042	394 989	39%	2 137 217	1 297 438	65%
FPE récurrents par part - de base	0.0072	0.0067	8%	0.0317	0.0248	28%
Distributions	385 162	241 441	143 721	1 277 539	851 796	425 742
Distributions par part	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
FPE - de base après distributions	0.0027	0.0026	0.0001	0.0139	0.0070	0.0068
FPE récurrents - de base après dist.	0.0027	0.0026	0.0001	0.0137	0.0087	0.0051
Distributions en % de FPE - de base	63%	61%	2%	56%	70%	(13%)
Distributions en % de FPE récurrents - de base	63%	61%	2%	57%	65%	(8%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	76 378 013	59 249 263	17 128 750	67 398 715	52 403 772	14 994 943
Dilué	76 378 013	62 337 463	14 040 550	67 980 110	55 491 972	12 488 138

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	548 042	394 989	153 053	2 147 217	1 212 796	934 421
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	(18 233)	(47 782)	(29 549)	(132 442)	(81 621)	50 821
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	239,992	(239 992)
FPEA ⁽¹⁾ - de base	529 809	347 207	53%	2 014 775	1 371 167	47%
FPEA par part - de base	0.0069	0.0059	18%	0.0299	0.0262	14%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	12,585	(12 585)	15 000	49 720	(34 720)
FPEA dilué	529 809	359 792	47%	2 029 775	1 420 887	43%
FPEA par part - dilué	0.0069	0.0058	20%	0.0299	0.0256	17%
Distributions	0.0045	0.0041	10%	0.0180	0.0161	12%
FPEA - de base après distributions	0.0024	0.0018	0.0007	0.0119	0.0101	0.0018
Distributions en % de FPEA - de base	65%	70%	(5%)	60%	62%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	76 378 013	59 249 263	17 128 750	67 398 715	52 403 772	14 994 943
Dilué	76 378 013	62 337 463	14 040 550	67 980 110	55 491 972	12 488 138

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2017, la Fiducie a augmenté ses revenus de location lesquels ont été utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour financer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes et ses distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement en 2017 ont servi à de multiples acquisitions de propriétés.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 17,1M\$ (12,1M\$ en 2016). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis lors des placements privés de même que les nouveaux emprunts hypothécaires.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2017	2016	
Activités opérationnelles	2 060 148	1 419 438	640 710
Activités d'investissement	(18 984 984)	(13 541 326)	(5 443 658)
Activités de financement	17 139 182	12 139 878	4 999 304
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	214 346	17 990	196 356
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	279 433	65 087	214 346

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 316 577\$ (874 879\$ au T4 2016). 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.

Les gains en 2017 et 2016 comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 14 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - TRIMESTRE TERMINÉ

Périodes terminées les 31 décembre	2017	2016	Δ
Revenus de location	1 316 577	874 879	441 698
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	787 749	283 708	504 041
Charges financières	(220 985)	212 358	(433 343)
Pénalités de remboursement	-	-	-
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 839 189	678 913	1 160 276
Résultat net par part De base	0.0241	0.0115	0.0126
FPE - de base ⁽¹⁾	548 042	394 989	39%
FPE par part	0.0072	0.0067	8%
FPE récurrents - de base	548 042	394 989	39%
FPE récurrents par part - de base	0.0072	0.0067	8%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	76 378 013	59 249 263	17 128 750
BAIIA ⁽¹⁾	827 813	606 616	221 197
Couverture des intérêts	2.8	2.9	(0.1)
Couverture de la dette	1.6	1.6	0.0

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

le trimestre terminé le 31 décembre 2017, la Fiducie a comptabilisé un gain de 220 985\$ suite à la

décomptabilisation de la composante passif reliée aux parts privilégiées échangeables pour un montant de 524 994\$ comparativement à une charge de 212 358\$ en 2016.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de 548 042\$ comparativement à 394 989\$ au T4 2016. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 8% passant de 0,67¢ à 0,72¢.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2017

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 4 359 277\$ (2 837 021\$ en 2016). 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.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 14 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les revenus de location provenant des propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires pour un montant total de 791 702\$ (836 206\$ en 2016). La charge de 2017 a été affectée par la décomptabilisation de la composante passif reliée aux parts privilégiées échangeables pour un montant de 524 994\$.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - PERIODE TERMINÉE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2017	2016	
Revenus de location	4 359 277	2 837 021	1 522 256
Autre revenus	10 000	155 350	(145 350)
Variation de la valeur des immeubles de placement	2 174 622	2 088 379	86 243
Charges financières	791 702	836 206	(44 504)
Pénalités de remboursement	-	239 992	(239 992)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 540 944	3 196 819	1 344 125
Résultat net par part			
De base	0.0674	0.0610	0.0064
FPE - de base ⁽¹⁾	2 147 217	1 212 796	77%
FPE par part	0.0319	0.0231	38%
FPE récurrents - de base	2 137 217	1 297 438	65%
FPE récurrents par part - de base	0.0317	0.0248	28%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	67 398 715	52 403 772	14 994 943
BAIIA ⁽¹⁾	3 013 742	1 915 937	1 097 805
Couverture des intérêts	3.1	2.6	0.5
Couverture de la dette	1.7	1.5	0.2

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de 2 137 217\$ comparativement à 1 297 438\$ pour la même période en 2016. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 28% passant de 2,48¢ à 3,17¢. Les résultats pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2016 incluaient un paiement de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail ainsi qu'une pénalité de 239 992\$ (voir ci-dessus) reliée au remboursement anticipé de deux emprunts hypothécaires. Afin de déterminer les FPE récurrents pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2016, le paiement mentionné ci-dessus a été déduit et la pénalité a été rajoutée.

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 12 mois terminée le 31 décembre 2017, la Fiducie a émis 26 342 280 parts comme suit :

Le 24 février 2017, la Fiducie a émis 50 000 parts à un membre de la direction pour services rendus.

Le 18 mai 2017, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé annoncé le 20 avril 2017. Fronsac a émis 10 204 080 d'Unité 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. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 9%.

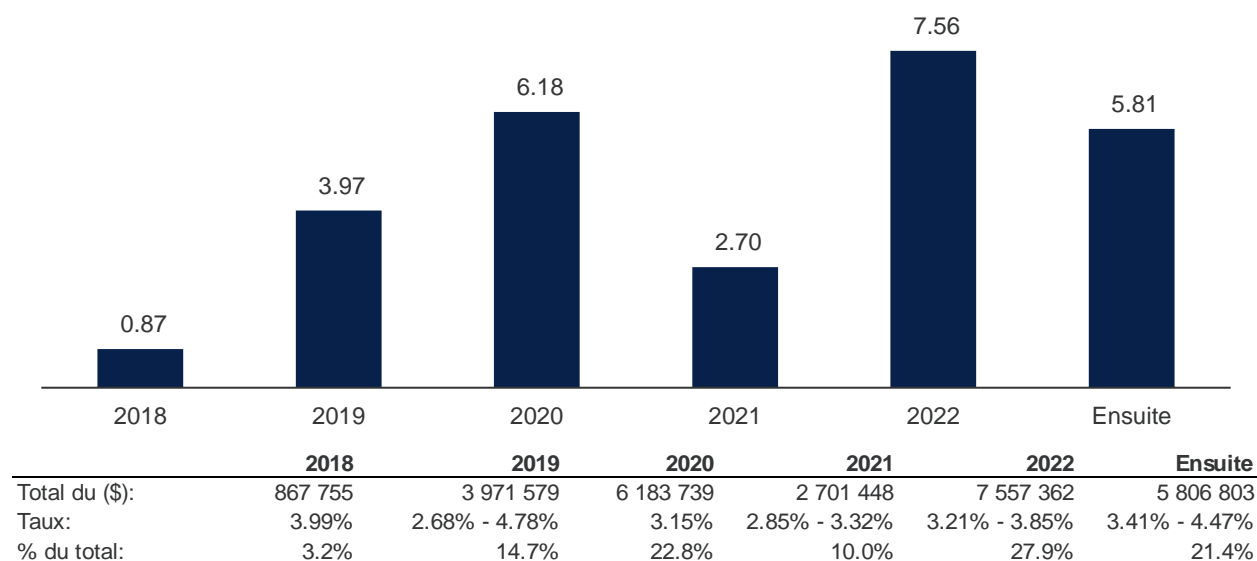
Le 18 juillet 2017, la Fiducie a renouvelé une offre publique de rachat de ses parts dans le cours normal des activités mise en place le 1 août 2016. Conformément à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse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

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

Le 20 novembre 2017, la fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 20 octobre 2017. Fronsac a émis 13 000 000 parts à un prix de souscription de 0,50\$ par part pour un montant total de 6 500 000\$. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 7.3%.

Le 4 décembre 2017, la Fiducie a émis 3 088 200 part en échange de 1 603 200 parts privilégiées de catégorie « B » de la Société en commandite Fronsac Barkoff et de 1,485,000 parts privilégiées de catégorie « B » la Société en commandite Fronsac CDM. Cet échange faisait parti d'une transaction d'achat de deux propriétés situées à Trois-Rivières et complétée en 2013. Pour plus de détails en lien avec cette transaction, référez-vous au communiqué de presse intitulé « *Fronsac annonce la signature de protocoles visant l'acquisition de participation dans deux sites immobiliers à Trois-Rivières de même que la nomination d'un chef de la direction financière* » publié le 4 février 2013 et disponible sur SEDAR et sur le site internet de Fronsac.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2017 était de 85 591 543.

STRUCTURE FINANCIÈRE (SUITE)**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 31 décembre 2017, il y avait 21 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 31 581 924\$ (21 859 425\$ au 31 décembre 2016). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 24,1M\$ au cours des 5 prochaines années et 7,5M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,4 ans (3,8 ans au 31 décembre 2016). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 250 581\$ au 31 décembre 2017 (249 149\$ au 31 décembre 2016). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$ et 0,7M\$. Au 31 décembre 2017, ces lignes de crédit n'étaient pas utilisées (elles étaient utilisées à hauteur de 2.5M\$ au 31 décembre 2016).

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la juste valeur 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

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 terminé le 31 décembre 2017 et n'ont pas été appliquées dans la préparation des états financiers consolidés.

IFRS 9 - Instruments financiers («IFRS 9»)

En juillet 2014, l'IASB a publié sa version finale d'IFRS 9. Elle remplacera en définitive IAS 39, Instruments financiers: comptabilisation et évaluation (l'«IAS 39»). La norme fournit des directives sur le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers et sur la comptabilité de couverture. Les actifs financiers seront alors classés et évalués en fonction du modèle économique applicable et de ses caractéristiques de flux de trésorerie contractuels. Pour les passifs financiers, la nouvelle norme modifie le modèle de dépréciation qui sera fondé sur les pertes de créances attendues. La comptabilité de couverture sera principalement alignée sur la gestion de risques. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son application anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que la nouvelle norme n'aura aucune incidence sur ses états financiers consolidés.

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

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

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

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

IAS 40 - Immeubles de placement («IAS 40»)

En décembre 2016, l'IASB a publié une modification à IAS 40 qui vient clarifier certaines exigences pour le transfert d'actifs. La modification exige qu'un actif soit transféré vers ou depuis la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a un changement d'utilisation. Un changement d'utilisation survient lorsque l'immeuble satisfait ou cesse de satisfaire à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication que l'utilisation de l'immeuble a changé. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices

ouverts à compter du 1er janvier 2018. Son adoption anticipée est permise. La Fiducie a déterminé que cette nouvelle norme n'aura pas un effet important 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 31 décembre 2017, la Fiducie détenait des intérêts dans trente-cinq (35) propriétés au Québec et en Ontario touchant cinq (5) segments 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 (182 795\$ au 31 décembre 2017 par rapport à 91 596\$ au 31 décembre 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 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 créanciers, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que son emprunt bancaire.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2017, la Fiducie a payé 43 800\$ (2016: 87 600\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

Au cours de l'exercice 2017, la Fiducie n'a payé aucun montant en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire (2016: 12 696\$). Le solde à payer au 31 décembre 2017 est de 0\$ (2016: 0\$).

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 2 fiduciaires, 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.

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 4e 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.

Les revenus de location comprennent des montants de 541 888\$ (2016: 332 194\$) obtenus de compagnies contrôlées par des fiduciaires et des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels un montant de 468\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Les prêts à recevoir incluent un montant de 76 635\$ (T4 2016: 30 248\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire et à un dirigeant. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 3 696\$ (2016: 2 788\$) pour lequel un montant de 190\$ (2016: 220\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.

Pour l'acquisition d'une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie, la Fiducie a payé un montant de 182 009\$ à des sociétés liées à des fiduciaires.

Les prêts à recevoir comprennent aussi des avances de 1 070 000\$ (2016: 0\$) consenties à une coentreprise. Le revenu d'intérêts sur ces avances totalise 6 135\$ (2016: 0\$) pour lequel 6 135\$ (2016: 0\$) est à recevoir au 31 décembre 2017.