

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T1 2018

Période terminée le 31 mars 2018

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

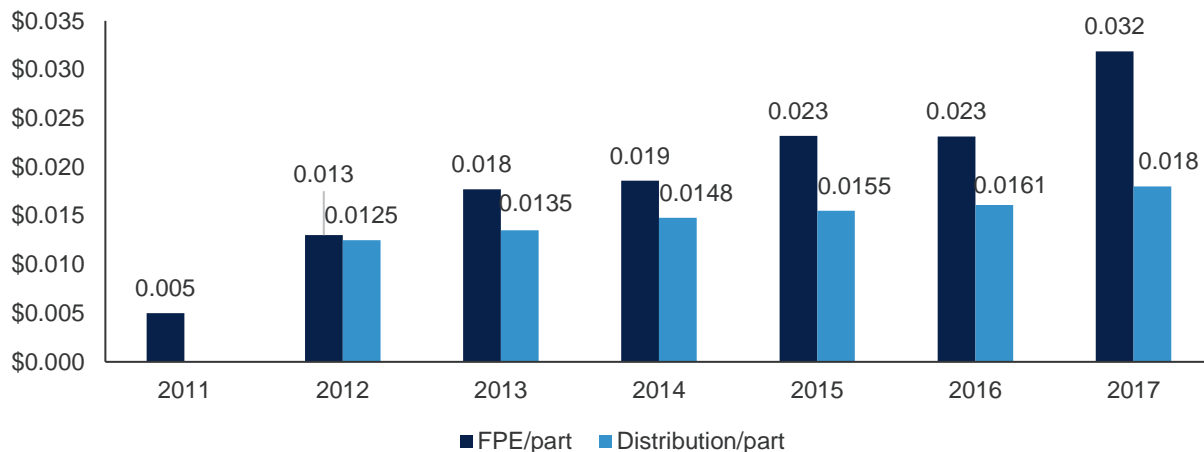
Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ	%
	2018	2017		
Situation financière				
Revenus de location	1 361 751	969 635	392 116	40%
Revenus totaux	1 376 751	969 635	407 116	42%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	1 088 893	781 131	307 762	39%
FPE ⁽¹⁾	792 049	509 113	282 936	56%
FPE récurrents ⁽¹⁾	777 049	509 113	267 936	53%
FPEA ⁽¹⁾	790 780	500 268	290 512	58%
BAIIA ⁽¹⁾	1 014 097	691 099	322 998	47%
Immeubles de placement ⁽²⁾	77 974 669	50 873 143	27 101 526	53%
Total de l'actif	77 151 567	50 318 833	26 832 734	53%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	37 809 315	24 991 267	12 818 048	51%
Total des parts privilégiées échangeables	-	956 072	(956 072)	(100%)
Total des débetures convertibles	254 714	253 259	1 455	1%
Total des capitaux propres	37 690 821	23 022 113	14 668 708	64%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	85 659 099	59 269 263	26 389 836	45%
Par part				
FPE	0.0092	0.0086	0.0008	9%
FPE récurrents	0.0091	0.0086	0.0005	6%
FPEA	0.0092	0.0084	0.0008	9%
Distributions	0.0050	0.0045	0.0005	10%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.6%	3.2%	0.4%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	49%	52%	(3%)	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	49%	50%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.6	3.3	0.3	
Ratio de couverture de la dette	1.9	1.8	0.1	
Distributions en % des FPE	55%	52%	3%	
Distributions en % des FPE récurrents	56%	52%	4%	
Distributions en % des FPEA	55%	53%	2%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	76%	75%	1%	
Régional	19%	21%	(2%)	
Local	5%	4%	1%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	10	4	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	7	-	
Restauration rapide	11	9	2	
Pièces d'autos	2	-	2	
Commerce de détails	3	-	3	
	37	26	11	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.6	3.6	1.0	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.7	7.5	1.2	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.11%	6.04%	0.07%	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

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

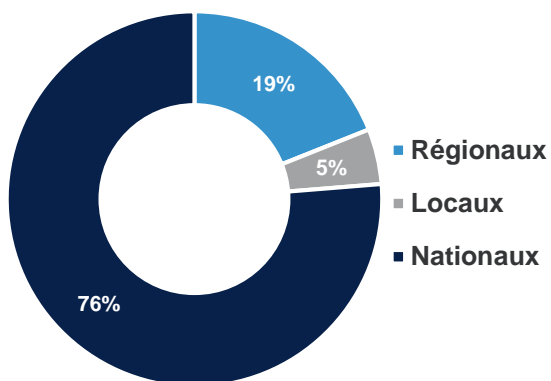
⁽³⁾ Exclut les débetures convertibles et les parts privilégiées échangeables

HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

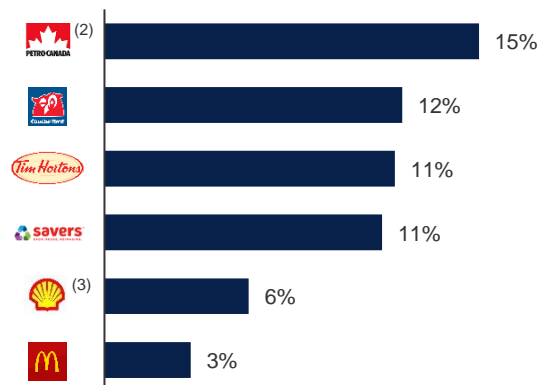


TYPES DE LOCATAIRES – T1 2018⁽¹⁾

CATÉGORIES



LOCATAIRES CLÉS (58%)



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. Guillaume Couture	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	Pièces d'auto	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'auto	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 Verne	Cap Rouge	Restauration rapide	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Commerce de détails	100%
38	510 avenue Béthany*	Lachute	Restauration rapide, gaz, dépanneur	50%

*Développement lancé au T2 2018



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 3 mois terminée le 31 mars 2018. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 31 mars 2018 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 31 mars 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 25 mai 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 31 mars 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 25 mai 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 mars 2018, la Fiducie détenait trente-sept (37) immeubles de placement soit trente-cinq (35) immeubles au Québec et deux (2) immeubles en Ontario. Durant la période de trois (3) mois terminée au 31 mars 2018, la seule vacance dans le portefeuille immobilier de Fronsac était un local d'une superficie d'environ 2 500 pieds carrée pour lequel une entente avec un nouveau locataire a été conclue depuis. 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.

ÉVÈNEMENT MAJEUR DU TRIMESTRE

Le 29 mars 2018, la Fiducie a fait l'acquisition d'une (1) propriété dans la ville de Gatineau, Qc. Celle-ci a été acquise de Staples Canada (« Bureau en Gros ») pour un montant de 7 500 000\$ payé comptant. Bureau en Gros a loué ladite propriété de Fronsac au terme d'un bail à long terme. Le prix payé représente un taux de capitalisation de 6.5% sur le résultat opérationnel net moyen de la propriété pour les cinq prochaines années. Avant cette transaction, il n'y avait aucun lien entre Bureau en Gros et Fronsac.

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 25 avril 2018, Fronsac a annoncé, en collaboration avec son partenaire Odacité Immobilier, le lancement d'un nouveau projet 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 Petro-Canada ainsi que de trois bannières de restauration rapide; A&W, Thaï 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 de \$ et Fronsac détiendra une participation de 50%.

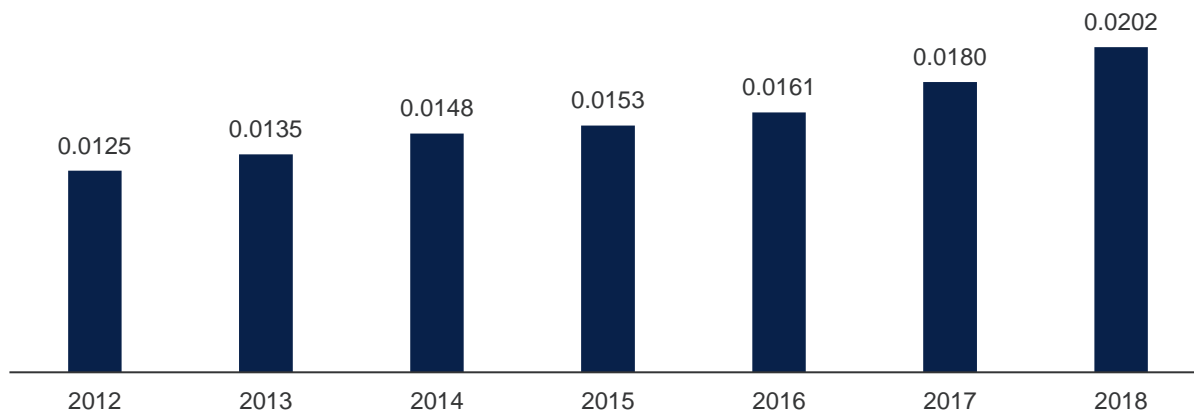
FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui satisfont à ses critères de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

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 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 (\$)



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		
	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Revenus de location	1 361 751	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635	874 879	713 597	646 806
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 373 354	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152	678 913	1 474 531	(485 256)
Résultat net par part								
De base	0.0160	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310	0.0115	0.0257	(0.0105)
FPE ⁽¹⁾								
De base	792 049	548 042	581 433	508 628	509 113	394 989	129 594	269 978
FPE par part								
De base	0.0092	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086	0.0067	0.0023	0.0058
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	77 975	69 589	59 266	53 417	50 873	48 065	43 420	34 174
Total de l'actif (000's)	77 152	70 006	59 102	53 494	50 319	48 355	43 884	34 449
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	37 809	31 717	29 732	23 114	24 991	24 548	20 896	17 593
Capitaux propres (000's)	37 691	36 708	27 865	27 639	23 022	21 419	20 982	14 838
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	85 659	76 378	69 503	64 233	59 269	59 249	57 438	46 419

⁽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 mars	3 mois		Δ
	2018	2017	
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 373 354	1 840 152	(466 798)
Δ de la valeur des immeubles	(674 827)	(1 334 751)	659 924
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	60 489	(31 140)	91 629
Rémunération fondée sur des parts	41 080	28 475	12 605
Δ de la composante passif des parts privilégiées échan. & débetures	4 133	14 352	(10 219)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(12 180)	(7 975)	(4 205)
Impôts sur le résultat	-	-	-
FPE ⁽¹⁾ - de base	792 049	509 113	56%
FPE par part - de base	0.0092	0.0086	8%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutives)	-	13 897	(13 897)
FPE - dilué	792 049	523 010	51%
FPE par part - dilué	0.0092	0.0083	11%
FPE récurrents - de base	777 049	509 113	53%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0086	6%
Distributions	431 785	266 847	164 938
Distributions par part	0.0050	0.0045	12%
FPE - de base après distributions	0.0042	0.0041	0.0001
FPE récurrents - de base après dist.	0.0040	0.0041	(0.0001)
Distributions en % de FPE - de base	55%	52%	3%
Distributions en % de FPE récurrents - de base	56%	52%	4%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	85 659 099	59 269 263	26 389 836
Dilué	86 240 494	62 938 858	23 301 636

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2018	2017	
FPE de base ⁽¹⁾	792 049	509 113	282 936
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	(1 269)	(8 845)	(7 576)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	790 780	500 268	58%
FPEA par part - de base	0.0092	0.0084	9%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutives)	-	13 897	(13 897)
FPEA dilué	790 780	514 165	54%
FPEA par part - dilué	0.0092	0.0082	12%
Distributions	0.0050	0.0045	12%
FPEA - de base après distributions	0.0042	0.0039	0.0003
Distributions en % de FPEA - de base	55%	53%	2%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	85 659 099	59 269 263	26 389 836
Dilué	86 240 494	62 938 858	23 301 636

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période de 3 mois terminée le 31 mars 2018, 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 assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement en 2018 ont servi à l'achat d'immeubles de placement.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 5 701 462\$ (176 464\$ au T1 2017). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2018	2017	
Activités opérationnelles	687 712	443 011	244 701
Activités d'investissement	(6 469 756)	(564 618)	(5 905 138)
Activités de financement	5 701 462	176 464	5 524 998
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(80 582)	54 857	(135 439)
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	198 851	119 944	78 907

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2018

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 361 751\$ (969 635\$ au T1 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.

Les gains aux T1 2018 et 2017 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 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 le trimestre terminé le 31 mars 2018, la Fiducie a comptabilisé une charge de \$255 081 (216 838\$ au T1 2017).

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	Δ
Revenus de location	1 361 751	969 635	392 116
Autres revenus	15 000	-	15 000
Variation de la valeur des immeubles de placement	674 827	1 334 751	(659 924)
Charges financières	255 081	216 838	38 243
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	1 373 354	1 840 152	(466 798)
Résultat net par part De base	0.0160	0.0310	(0.0150)
FPE - de base ⁽¹⁾	792 049	509 113	56%
FPE par part	0.0092	0.0086	8%
FPE récurrents - de base	777 049	509 113	53%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0086	6%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	85 659 099	59 269 263	26 389 836
BALIA ⁽¹⁾	1 014 097	691 099	322 998
Couverture des intérêts	3.6	3.3	0.3
Couverture de la dette	1.9	1.8	0.1

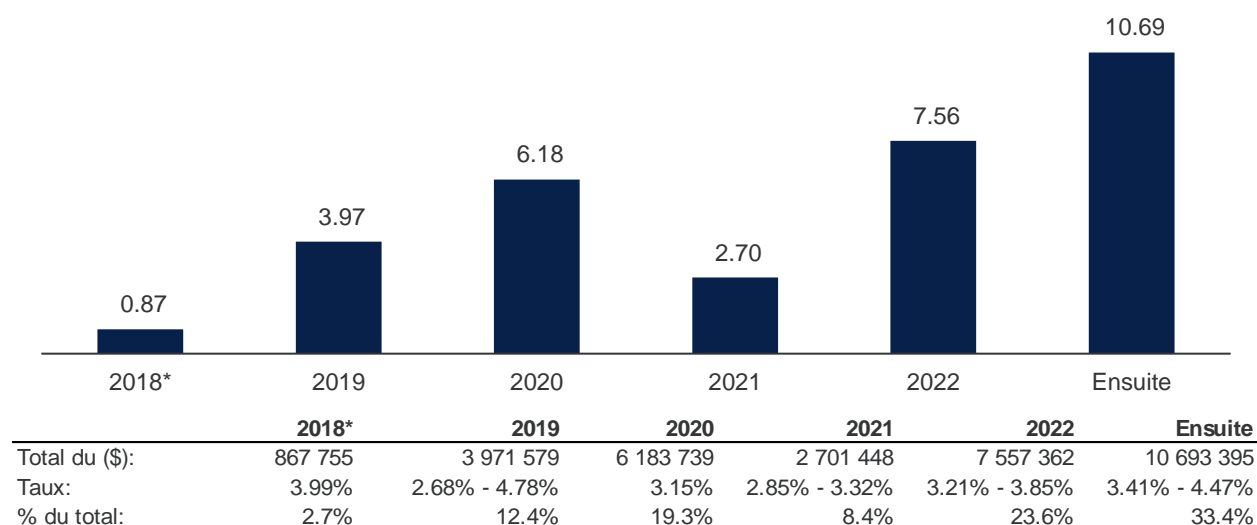
⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de 777 049\$ comparativement à 509 113\$ au T1 2017. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 6% passant de 0,86¢ à 0,91¢.

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 3 mois terminée le 31 mars 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 nombre total de parts en circulation au 31 mars 2018 était de 85 671 543.

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



*Ce prêt hypothécaire a été renouvelé pour 5 ans après le 31 mars 2018

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 mars 2018, il y avait 22 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 36 954 315\$ (31 581 924\$ au 31 décembre 2017). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 24,3M\$ au cours des 5 prochaines années et 12,7M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,7 ans (4,4 ans au 31 décembre 2017). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 254 714\$ au 31 mars 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 31 mars 2018, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 720 000\$ (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 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 financiers 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 31 mars 2018, la Fiducie détenait des intérêts dans trente-sept (37) 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 (119 203\$ au 31 mars 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 débetures 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

Les revenus de location comprennent des montants de 136 569\$ (T1 2017: 131 667\$) de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaires et pour lesquels un montant de 0\$ (Q4 2017: 468\$) est à recevoir au 31 mars 2018.

Au cours de la période, la Fiducie a payé 8 000\$ (T1 2017: 17 700\$) en honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à des fiduciaires.

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-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 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 une partie 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.

Fiducie de placement immobilier FRONSAC

Les prêts à recevoir incluent des montants de 25 680\$ (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 1 081\$ (T1 2017: 656\$) pour lequel un montant de 185\$ (T4 2017: 190\$) est à recevoir au 31 mars 2018.

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis un intérêt dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie. La Fiducie a payé 182 009\$ pour cet intérêt à des sociétés dans lesquelles des fiduciaires ont un intérêt.