

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

RAPPORT DE GESTION

FORMULAIRE 51-102A1

PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2016

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION TRIMESTRIELLE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2016	2015		
Situation financière				
Revenus de location	1 962 143	1 583 469	378 674	24%
Revenus totaux	2 117 493	1 673 469	444 024	27%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	1 843 029	1 478 696	364 333	25%
FFO ⁽¹⁾	817 808	857 537	(39 729)	(5%)
FFO récurrents	902 450	767 537	134 913	18%
AFFO ⁽¹⁾	1 023 961	848 612	175 349	21%
BAIIA ⁽¹⁾	1 328 397	1 268 682	59 715	5%
Immeubles de placement ⁽²⁾	43 419 703	31 823 651	11 596 052	36%
Total de l'actif	43 883 680	32 143 057	11 740 623	37%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	20 896 070	15 974 631	4 921 439	31%
Total des parts privilégiées échangeables	935 817	897 956	37 861	4%
Total des débetures convertibles	252 566	251 246	1 320	1%
Total des capitaux propres	20 981 836	14 275 894	6 705 942	47%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	50 105 285	46 260 619	3 844 666	8%
Par part				
FFO	0.0163	0.0185	(0.0022)	(12%)
FFO récurrents	0.0180	0.0166	0.0014	9%
AFFO	0.0204	0.0183	0.0021	11%
Distributions	0.0120	0.0115	0.0006	5%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.3%	3.9%	(0.6%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	50%	53%	(3%)	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables ⁽³⁾	48%	50%	(2%)	
Ratio de couverture des intérêts	2.5	3.1	(0.6)	
Ratio de couverture de la dette	1.5	2.0	(0.5)	
Distributions en % des FFO	74%	62%	12%	
Distributions en % de FFO récurrents	67%	69%	(2%)	
Distributions en % des AFFO	59%	62%	(4%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	0%	
Catégories des locataires basées sur les revenus brut				
National	79%	78%	1%	
Régional	18%	21%	(3%)	
Local	3%	1%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	8	8	-	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	7	4	3	
Restauration rapide	6	5	1	
	21	17	4	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.1	4.8	(0.7)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.7	7.3	0.4	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.26%	6.63%	(0.37%)	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

⁽³⁾ Exclut les débetures convertibles et les parts échangeables

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET DES SECTEURS D'EXPLOITATION



Mont-St-Hilaire ⁽¹⁾
₍₂₎₍₃₎



Trois-Rivières ⁽¹⁾⁽²⁾
₍₄₎



Trois-Rivières ⁽¹⁾⁽²⁾



Val-David ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾



Saint-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾



Rivière-du-Loup
₍₁₎₍₂₎



Les Coteaux ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
₍₄₎



Louiseville ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾



Louiseville ⁽³⁾



Lévis ⁽³⁾



Québec ⁽¹⁾⁽²⁾



Cornwall ⁽³⁾



Ste-Julie ⁽³⁾



Ste-Julie ⁽³⁾



Ste-Julie ⁽¹⁾⁽²⁾



Ste-Julie ⁽¹⁾



St-Mathieu-de-Beloeil ⁽¹⁾⁽²⁾



St-Hyacinthe ⁽¹⁾⁽²⁾
₍₃₎₍₄₎



Trois-Rivières ⁽³⁾



Trois-Rivières ⁽¹⁾⁽²⁾
₍₃₎



Richelieu ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾



Repentigny ⁽¹⁾⁽²⁾



St-Jérôme ⁽³⁾



Pierrefonds ⁽³⁾

- ⁽¹⁾ Pétrolières majeures
- ⁽²⁾ Chaîne de dépanneurs
- ⁽³⁾ Chaîne de restauration rapide
- ⁽⁴⁾ Lave-autos

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 les périodes de 3 et 9 mois terminées le 30 septembre 2016. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du trimestre terminé le 30 septembre 2016 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 septembre 2015. 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 10 novembre 2016, 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 10 novembre 2016.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole **GAZ.UN**. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait une série d'acquisitions et a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

Au 30 septembre 2016 la Fiducie détenait vingt un (21) immeubles de placement soit vingt (20) immeubles au Québec et un (1) immeuble en Ontario. Durant le trimestre terminée à cette date, 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'assumption 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 12 juillet 2016, la Fiducie a reçu l'approbation de la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») en lien avec l'avis d'intention qu'elle a donné de procéder à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément à cette 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 (les «Parts») de la Fiducie, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 12 juillet 2016, 46 428 751 parts étaient 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 parts ainsi achetées seront effectués par l'entremise de la 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 effectué de rachat de parts au cours des 12 derniers mois.

Le conseil des fiduciaires de Fronsac est d'avis que les rachats effectués en temps opportun dans le cadre de cette offre représentent une utilisation judicieuse des ressources financières de Fronsac puisque ces interventions peuvent protéger et même accroître la valeur des parts de la Fiducie.

Le 14 juillet 2016, la Fiducie a annoncé la clôture d'un placement privé de parts qui avait été annoncé le 13 juin 2016. Fronsac a émis 12 820 512 parts à un prix de souscription de 0,39\$ par part pour un montant total de 4 999 999,68\$. Le produit du placement sera utilisé par Fronsac pour procéder à des acquisitions et pour les fins de son fonds de roulement. Des initiés de Fronsac ont participé à ce placement à hauteur de près de 25%.

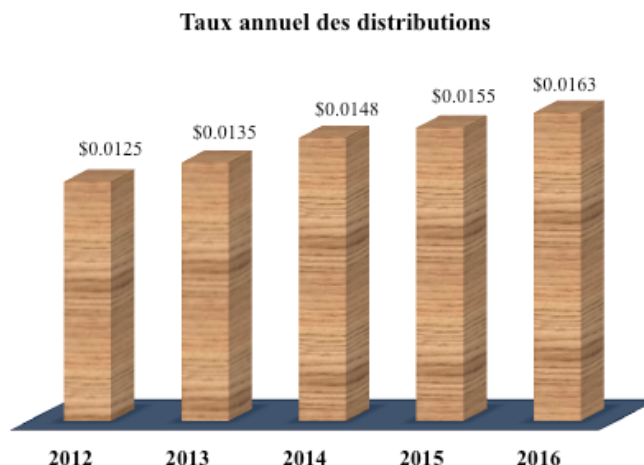
Le 26 juillet 2016, la Fiducie a annoncé la signature de conventions visant l'acquisition de deux (2) immeubles situés à Trois-Rivières, Québec. L'une des propriétés abrite un Restaurant Mike's et elle se trouve au cœur du secteur commercial de Trois-Rivières, soit sur le boulevard Des Forges. La deuxième propriété est située en bordure de l'autoroute 40, à la sortie de la rue Des Prairies. On y exploite une station service sous la bannière pétrolière Eko, un dépanneur ainsi qu'un Restaurant Subway. La considération versée pour la première propriété est de 1 025 000\$ et elle est de 3 225 000\$ pour la seconde. Ces deux (2) propriétés vont générer environ 290 000\$ de résultat opérationnel net sur une base annuelle.

Le 2 septembre 2016, la Fiducie a annoncé une nouvelle acquisition immobilière laquelle est située à Richelieu, Québec. La propriété se trouve en bordure de l'autoroute 10. On y exploite une station service sous la bannière pétrolière Petro Canada, un dépanneur ainsi qu'un Restaurant

Subway. La considération versée pour cette propriété est de 3 512 000\$ payée comptant à la clôture. La propriété va générer environ 240 000\$ de résultat opérationnel net sur une base annuelle.

PERSPECTIVE 2016 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.



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.

Le 28 octobre 2016, la Fiducie a annoncé trois (3) acquisitions. Les propriétés sont situées à Pierrefonds, Saint-Jérôme et Repentigny au Québec. Les propriétés de Pierrefonds et de Saint-Jérôme abritent des restaurants Tim Hortons et la propriété de Repentigny est louée à Couche Tard qui y exploite un dépanneur et une station service. La considération versée pour les propriétés est de \$4 175 000 payée comptant à la clôture. Les propriétés vont générer environ 264 000 \$ de résultat opérationnel net sur une base annuelle.

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 exclus du calcul des AFFO, les variations du fonds de roulement car elles sont considérées comme des excédents de trésorerie à court terme et donc des activités de financement. En outre, les coûts non récurrents qui ont un impact sur les flux de trésorerie peuvent être ajustés.

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

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) n'est pas une mesure financière IFRS. BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la Fiducie en lien avec le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les impôts, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

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

MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES IFRS UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

Résultat Opérationnel Net est un terme de l'industrie dont l'utilisation est répandue. La Fiducie inclut le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat opérationnel net tel que calculé par FPI Fronsac peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres entités. FPI Fronsac considère le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle utile de la performance opérationnelle des actifs immobiliers avant les considérations de financement. Il est obtenu en soustrayant des revenus totaux, les coûts opérationnels comme ils apparaissent aux états consolidés des résultats et du résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels).

FAITS SAILLANTS

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2016	2015	Δ	2016	2015	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	1 474 531	478 243	996 288	2 517 907	1 216 415	1 301 492
Δ de la valeur des immeubles	(1 327 506)	(170 660)	(1 156 846)	(1 804 671)	(368 735)	(1 435 936)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(27 984)	-	(27 984)	(27 984)	-	(27 984)
Rémunération fondée sur des parts	-	(18 699)	18 699	41 075	(18 699)	59 774
Δ de la composante passif des parts privilegiées échangeables	13 888	13 017	871	33 474	30 922	2 552
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 100)	(6 150)	3 050	53 135	(3 070)	56 205
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	(235)	(1 165)	930	4 650	(60)	4 710
Impôts sur le résultat	-	437	(437)	222	764	(542)
FFO ⁽¹⁾ - de base	129 594	295 023	(56%)	817 808	857 537	(5%)
FFO par part - de base	0.0023	0.0064	(65%)	0.0163	0.0185	(12%)
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	9 982	(9 982)	44 635	40 877	3 758
FFO - dilué	129 594	305 005	(58%)	862 443	898 414	(4%)
FFO par part - dilué	0.0023	0.0062	(63%)	0.0162	0.0182	(11%)
FFO récurrents - de base	369,586	295,023	25%	902 450	767 537	18%
FFO récurrents par part - de base	0.00643	0.00637	1%	0.0180	0.0166	9%
Distributions	241 441	179 718	61 723	610 356	529 900	80 455
Distributions par part	0.0041	0.0039	5%	0.0120	0.0115	5%
FFO - de base après distributions	(0.0018)	0.0025	(0.0043)	0.0043	0.0071	(0.0028)
FFO récurrents - de base après distributions	0.0024	0.0025	(0.0001)	0.0060	0.0051	0.0008
Distributions en % de FFO - de base	181%	61%	120%	74%	62%	12%
Distributions en % de FFO récurrents - de base	63%	61%	2%	67%	69%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	57 437 669	46 323 316	11 114 353	50 105 285	46 260 619	3 844 666
Dilué	57 437 669	49 411 516	8 026 153	53 193 485	49 348 819	3 844 666

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2016			2015				2014
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Revenus de location	713 597	645 440	601 740	615 452	596 269	539 430	447 770	400 520
Résultat attribuable aux								
porteurs de parts	1474 531	(485 256)	1 528 631	45 020	478 243	589 897	148 275	(147 131)
Résultat net par part								
De base	0.0257	(0.0105)	0.0330	0.0010	0.0103	0.0128	0.0032	(0.0033)
FFO ⁽¹⁾								
De base	129 594	269 978	418 236	217 419	295 023	335 985	226 856	105 347
FFO par part								
De base	0.0023	0.0058	0.0090	0.0047	0.0064	0.0073	0.0049	0.0023
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	43 420	34 174	34 809	33 361	31 824	30 699	23 262	18 694
Total de l'actif (000's)	43 884	34 449	35 320	33 755	32 143	31 220	24 939	22 829
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000's)	20 896	17 593	17 879	16 467	15 975	15 455	9 672	7 552
Capitaux propres (000's)	20 982	14 838	15 490	14 141	14 276	13 940	13 529	13 609
Nombre moyen pondéré de parts en circulation								
De base (000's)	57 438	46 419	46 379	46 379	46 323	46 229	46 229	45 221

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			Δ	9 mois		
	2016	2015			2016	2015	Δ
FFO de base ⁽¹⁾	129 594	295 023		(165 429)	817 808	857 537	(39 729)
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	-	-	-	-	(33 839)	(8 925)	(24 914)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	239 992	-	239 992		239 992	-	239 992
AFFO ⁽¹⁾ - de base	369 586	295 023		25%	1 023 961	848 612	21%
AFFO par part - de base	0.0064	0.0064		1%	0.0204	0.0183	11%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	-	-	-	-	44 635	40 877	3 758
AFFO dilué	369 586	305 005		21%	1 068 596	889 489	20%
AFFO par part - dilué	0.0064	0.0062		4%	0.0201	0.0180	11%
Distributions	0.0041	0.0039		5%	0.0120	0.0115	5%
AFFO - de base après distributions	0.0024	0.0025		(0.0001)	0.0084	0.0069	0.0015
Distributions en % de AFFO - de base	63%	61%		3%	59%	62%	(4%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation							
De base	57 437 669	46 323 316		11 114 353	50 105 285	46 260 619	3 844 666
Dilué	57 437 669	49 411 516		8 026 153	53 193 485	49 348 819	3 844 666

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

Pour la période terminée le 30 septembre 2016, la Fiducie a réussi à augmenter ses revenus de location qui ont été utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds sont la source principale pour financer les paiements hypothécaires, les paiements d'intérêts sur les prêts et dettes et les distributions aux porteurs de parts.

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement ont servi au développement d'une propriété commerciale à St-Hyacinthe qui a été livrée à nos locataires au cours du T1 2016 ainsi que les acquisitions durant le cours du 3^e trimestre.

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ
	2016	2015	
Activités opérationnelles	711 947	933 341	(221 394)
Activités d'investissement	(9 382 182)	(12 534 805)	3 152 623
Activités de financement	8 729 432	11 645 086	(2 915 654)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	59 197	43 622	15 575
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	47 097	40 977	6 120
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	106 294	84 599	21 695

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 8 729 432 \$ (11 645 086\$ en 2015). Ce montant est presque entièrement lié à l'augmentation de la ligne de crédit dans le cadre du développement ainsi que les acquisitions mentionnés ci-dessus.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2016

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 713 597 \$ (596 269 \$ au T3 2015). 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 T3 2015 proviennent du développement à St-Hyacinthe, qui a été complété en mars 2016 et les acquisitions au cours du T3 2016.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 12 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqués sur les

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - TRIMESTRE TERMINÉ

Périodes terminées les 30 septembre	2016	2015	Δ
Revenus de location	713 597	596 269	117 328
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	1 327 506	170 660	1 156 846
Charges financières	185 353	163 885	21 468
Pénalités de remboursement	239 992	-	239 992
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 474 531	478 243	996 288
Résultat net (perte nette) par part			
De base	0.0257	0.0103	0.0153
FFO - de base ⁽¹⁾	129 594	295 023	(56%)
FFO par part	0.0023	0.0064	(65%)
FFO récurrents - de base	369 586	295 023	25%
FFO récurrents par part - de base	0.0064	0.0064	1%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	57 437 669	46 323 316	11 114 353
BAIIA ⁽¹⁾	304 394	453 206	(148 812)
Couverture des intérêts	1.7	2.9	(1.1)
Couverture de la dette	1.0	1.8	(0.7)

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

revenus de location provenant de ses propriétés.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires pour un montant total de 185 252\$ (163 885\$ au T3 2015). Au cours du trimestre, la Fiducie a profité des conditions actuelles du marché liées aux taux d'intérêt en éteignant deux (2) hypothèques portant des taux d'intérêt de 5,09% et 5,24%. Ce faisant, la Fiducie a payé des pénalités et d'autres coûts de 240 000\$. Ces pénalités ont été ajoutées au montant en capital des nouvelles hypothèques obtenues par Fronsac et portant intérêt à un taux de 3,41%.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, la fiducie a enregistré des FFO récurrent de 369 586\$ comparativement à 295 023\$ au T3 2015. Les FFO récurrents par part était relativement stable par rapport au T3 2015 puisque la Fiducie a également conclu un placement privé en émettant 12 820 512 parts au prix de 0,39\$ par part pour un montant total de 5 000 000\$. Le produit de cette émission a servi à financer des acquisitions au cours du trimestre, notamment à Trois-Rivières et Richelieu, dans la province de Québec. Les fonds ont pu être mis en œuvre dans un court laps de temps, mais les revenus complets tirés des acquisitions auront un plus grand impact au T4 2016.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2016

Pour la période terminée le 30 septembre 2016, la Fiducie a encaissé des revenus de location de 1 962 143\$ (1 583 469\$ au T3 2015).

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 T3 2015, proviennent des propriétés Soginci, du développement à St-Hyacinthe qui a été complété en mars 2016 et les acquisitions au cours du T3 2016.

Les gains comprennent une variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir page 12 pour plus de détails). Ces variations affectent la valeur des immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement affectent largement le résultat net de la Fiducie. La base de l'actif total est très sensible aux taux de capitalisation appliqué sur les revenus de location provenant de ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION - PÉRIODE TERMINÉE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ
	2016	2015	
Revenus de location	1 962 143	1 583 469	378 674
Autre revenus	155 350	90 000	65 350
Variation de la valeur des immeubles de placement	1804 671	368 735	1 435 936
Charges financières	623 848	438 937	184 911
Pénalités de remboursement	239 992	-	239 992
Résultat net (perte nette) attribuables aux porteurs de parts	2 517 907	1 216 415	1 301 492
Résultat net (perte nette) par part De base	0.0503	0.0263	0.0240
FFO - de base ⁽¹⁾	817 808	857 537	(5%)
FFO par part	0.0163	0.0185	(12%)
FFO récurrents - de base	902 450	767 537	18%
FFO récurrents par part - de base	0.0180	0.0166	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	50 105 285	46 260 619	3 844 666
BAIIA ⁽¹⁾	1 328 397	1 268 682	59 715
Couverture des intérêts	2.5	3.1	(0.6)
Couverture de la dette	1.5	2.0	(0.5)

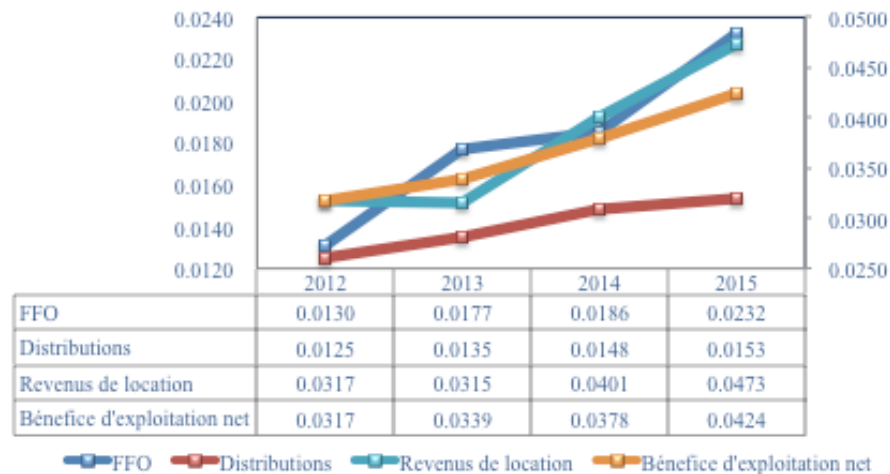
⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

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 623 848\$ (438 937\$ au T3 2015). Au cours du trimestre, la Fiducie a profité des conditions

actuelles du marché liées aux taux d'intérêt en éteignant deux (2) hypothèques portant des taux d'intérêt de 5,09% et 5,24%. Ce faisant, la Fiducie a payé des pénalités et d'autres coûts de 240 000\$. Ces pénalités ont été ajoutées au montant en capital des nouvelles hypothèques obtenues par Fronsac et portant intérêt à un taux de 3,41%.

Pour la période, la Fiducie a enregistré des FFO récurrents de 902 450\$ comparativement à 767 537\$ au T3 2015. Le FFO récurrents par part ont augmentés de 9%, passant de 0,0166\$ à 0,0180\$ en T3 2015.

CROISSANCE PAR PART



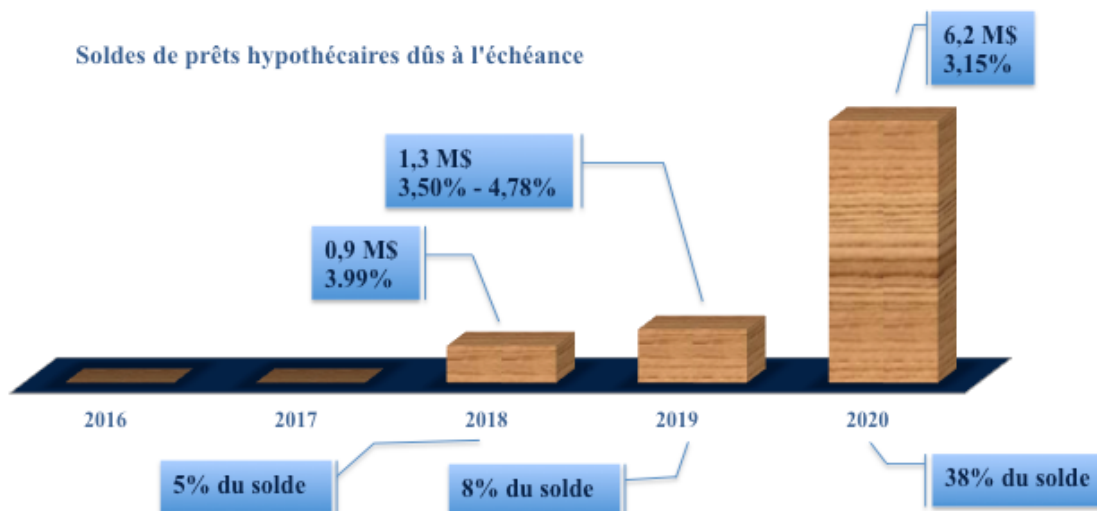
STRUCTURE FINANCIÈRE

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 9 mois, la Fiducie a émis 50 000 unités à un membre de la direction pour services rendus et 550 000 options ont été accordées à deux (2) dirigeants à un prix de 0,38\$ par part. Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 2016 était de 59 249 263.

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 au cours des 12 derniers mois.

Les dettes sont composées de prêts hypothécaires, d'autres prêts, de débentures et de lignes de crédit. Au 30 septembre 2016, il y avait treize (13) hypothèques auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 19 041 632\$ (13 825 695\$ en T4 2015). Ces prêts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de 10 677 615\$ au cours des 5 prochaines années et 8 364 017\$ par la suite. Les prêts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,1 années (4,6 ans en T4 2015). Les débentures en circulation avaient une valeur comptable de 252 566\$ au 30 septembre 2016 (247 808\$ en T4 2015). La Fiducie a deux (2) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4M\$ et 0,7M\$. Au 30 septembre 2016, ces lignes de crédit avaient un solde de 1 660 000\$ (2 585 704\$ en T4 2015).



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 clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ils apparaissent aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée soit par la Fiducie soit par des évaluateurs externes. L'évaluation des immeubles de placement est une estimation déterminante en ce qui concerne les états financiers. Ces évaluations sont basées sur un certain

nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation appropriés, les taux de capitalisation, les estimations de revenus de location futurs, les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Ces immeubles de placement sont sensibles aux fluctuations des taux d'actualisation et de capitalisation. Consulter la Note 5 des états financiers consolidés pour plus d'informations sur les estimations utilisées pour établir la juste valeur.

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

Un certain nombre de nouvelles normes et d'amendements aux normes et interprétations en vertu des IFRS ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 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.

ENGAGEMENTS

FPI Fronsac a négocié une entente en lien avec l'obtention de services avec une compagnie liée à un fiduciaire prévoyant une rémunération de 7 000\$ par mois. L'entente se termine le 31 août 2017.

RISQUE ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont soumis à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation du marché local. Les conditions locales affectant le milieu des affaires comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 septembre 2016, la Fiducie détenait des intérêts dans vingt (20) 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 (104 289\$ au 30 septembre 2016 par rapport à 83 979\$ en T4 2015). 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 de T3 2016, la Fiducie a payé à une entité, dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 22 000\$ (T3 2015: 19 000\$) en honoraires professionnels.

La Fiducie loue à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire une partie de son immeuble de Saint-Hilaire au prix annuel de 110 000\$ et ce pour une période de 5 ans se terminant le 15 janvier 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendu annuellement au delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première option de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-le-Richelieu à une compagnie exploitée par 2 fiduciaires au loyer annuel de 177 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 30 septembre 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est aussi assujéti à une ristourne de 10% en fonction des ventes provenant des lave-autos. Cette ristourne ne peut excéder 5 000\$ par année. Le locataire peut exercer trois (3) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

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

Les revenus de location comprennent des montants de 83 276\$ (T3 2015: 72 656\$) obtenus de compagnies contrôlées par des personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2016 (T4 2015: 0 \$).

Les prêts à recevoir incluent un montant de 31 102\$ (T4 2015: 33 552\$) consenti à une personne liée à un fiduciaire. Les intérêts obtenus au cours du trimestre sur ce prêt totalisent 689\$ (T3 2015: 760\$).